

**NEU::STYLISCHE DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT 2
SCHLAFZIMMERN VEREINT QUALITÄT UND KOMFORT IN
TOPLAGE – Kauf in 1170 Wien:::**



Objektnummer: 2209/28470

Eine Immobilie von Aveo Estate GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,16 m²
Nutzfläche:	76,16 m²
Gesamtfläche:	76,16 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	182,22 €
Heizkosten:	142,18 €
USt.:	46,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

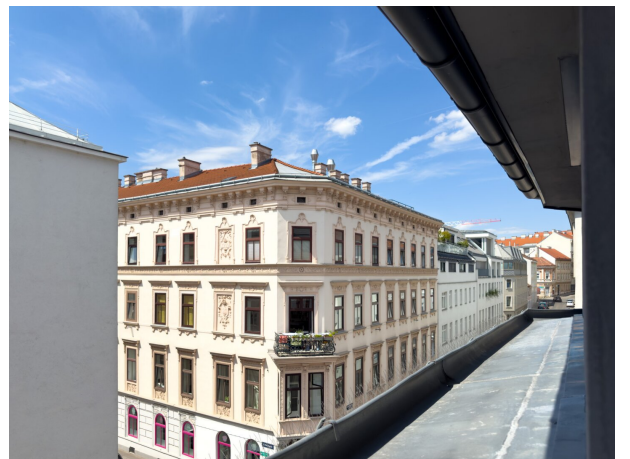
Ihr Ansprechpartner

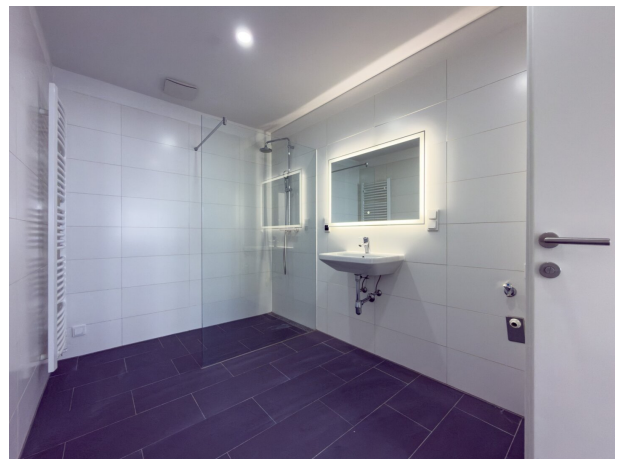
Mag. Katja Gerstl

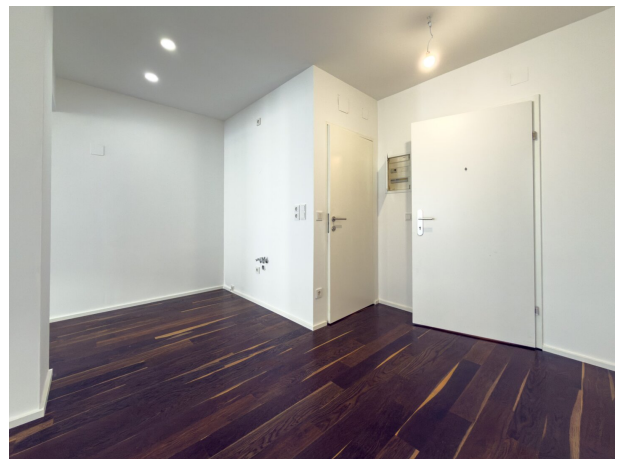
Aveo Estate GmbH & Co KG
Fleischmarkt 1
1010 Wien

H +43 680 133 04 30

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



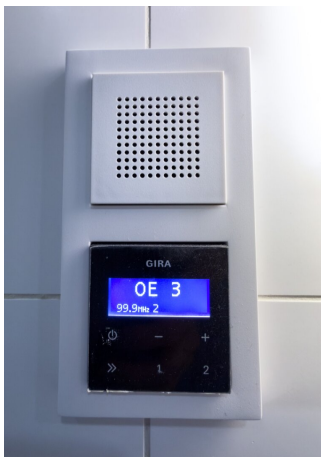






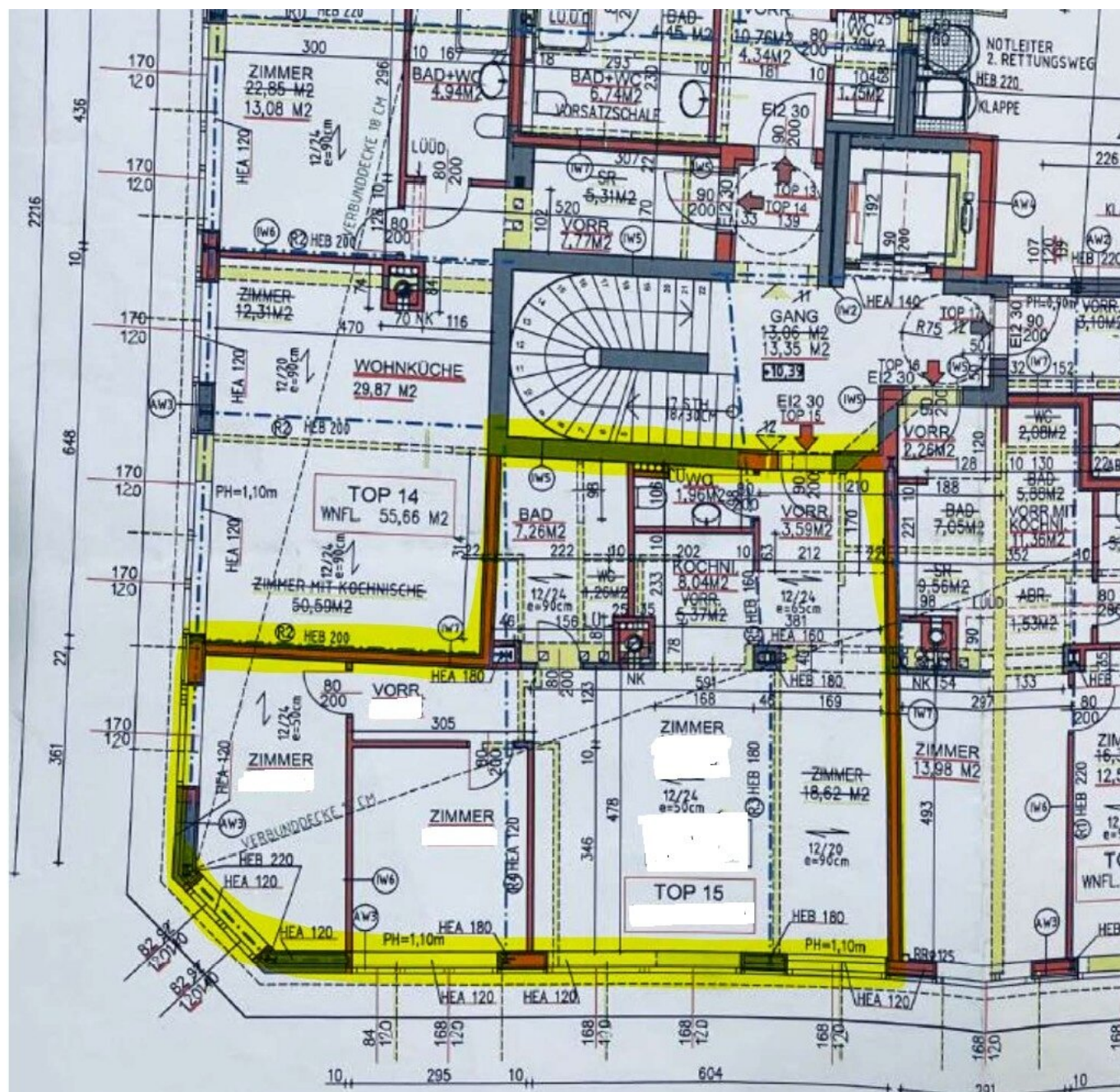












Objektbeschreibung

NEU::STYLISCHE DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT 2 SCHLAFZIMMERN VEREINT QUALITÄT UND KOMFORT IN TOPLAGE – Kauf in 1170 Wien::

Zwischen der Hernalser Straße und dem Wiener AKH, in ruhiger Seitenstraße gelegen, entstand im Jahr 2017/18 ein Dachgeschoss-Ausbauprojekt mit 2 aufgestockten Geschossen.

Das Bestandsjahr aus dem Jahr ca.1900 befindet sich nach der durchgreifenden Sanierung in schönem, die Altbausubstanz liebevoll erhaltendem Zustand.

Der eingebaute Lift bietet barrierefreie Zugänge zu allen Wohn-Ebenen inkl. Kellergeschoss (seniorengerechtes Wohnen), Allgemeinflächen wurden durchgreifend saniert und geschmackvoll erneuert, ausreichend Platz für Fahrräder wurde geschaffen.

Mit Blick auf das nahe AKH bietet diese zum Verkauf befindliche Wohnung weitreichenden Fernblick, viel Licht und alle Annehmlichkeiten eines Neubaus. Die Wohnung wurde soeben aufwendig generalrenoviert und auf neuesten Stand der Technik überprüft und angehoben.

Auf einer Fläche von rund 76,1 qm finden Sie auf der 1. Dachgeschoss Ebene, alles was das Wohnherz begehrt:

*1 Vorraum

* 1 WC

*1 Badezimmer mit Dusche, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss

*2 Schlafzimmer inkl. Klimaanlage

*1 WohnEsszimmer inkl. aller Küchenanschlüsse und Klimaanlage

*1 zugeordnetes Kellerabteil (ca. 1,50 qm)

Gut durchdachte Architektur und ein kluger Grundriss, sowie eine ausgezeichnete Wohninfrastruktur lassen keine Wünsche offen. Hier ist das Wort WOHNKOMFORT keine Übertreibung!

Besondere AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- * barrierefreie Wohnung (Kinderwagentauglich und Rollstuhlgerecht) mit Lift, der Kellergeschoss sowie alle Regelschosse und DGs verbindet
- * Eine hochwertige Detailausstattung lässt ein Gefühl von qualitativem Wohnkomfort aufkommen - ein Ort der Wohlfühloase entsteht. Großzügige Fensterportale, hochwertige Holzböden im Wohnbereich und geschmackvolle Designfliesen im Sanitärbereich überzeugen. Individualität und grafischer Style prägen den hochwertigen Eindruck der Wohnung.
- * Die Wohnung verfügt über eine Klimaanlage (Splitgerät im Schlafzimmer und WohnEsszimmer).
- * Als Heizsystem wurde eine energiesparende Fußbodenheizung mittels Gas-Zentralheizung eingebaut.
- * Alle Fensterfronten sind mit elektrischen Außenjalousien verdunkelbar

LAGE:

- * Die Wohninfrastruktur des 17. Wiener Gemeindebezirks lässt an diesem Ort keine Wünsche offen: Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel - alles fußläufig schnell und bequem zu erreichen.
- * Hervorragende Verkehrsanbindung innerhalb Wiens: U6 Alser Straße, Straßenbahn 43 und 9
- * Die Parkplatzsituation vor Ort ist angenehm, Tiefgaragen in Umfeld mit freien Kapazitäten zur Anmietung stehen zur Verfügung

Betriebskosten: EUR 473,80 brutto/ Monat (inkl. Repfond und Heizkosten-Akonto)

DG-Neubauwohnung im 1. Dachgeschoss: **EUR 459.000,00** (Kaufpreis versteht sich im besichtigten IST-Zustand)

Provision: 3% des Kaufpreises zuzüglich 20% USt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap