Wohnen am Schubertturm - Zwischen Rochusmarkt und Donaukanal – Einzigartige 3-Zimmer-Wohnung mit praktischem Grundriss – Nähe Rochusgasse U3 - Tiefgarage im Haus - Stellplatz optional zu erwerben



Objektnummer: 5191

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erdbergstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,91 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,01 m²
Heizwärmebedarf:	C 154,04 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	740.000,00 €
Betriebskosten:	198,76 €
USt.:	22,50 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Hausberger

Neutor Real GmbH


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real

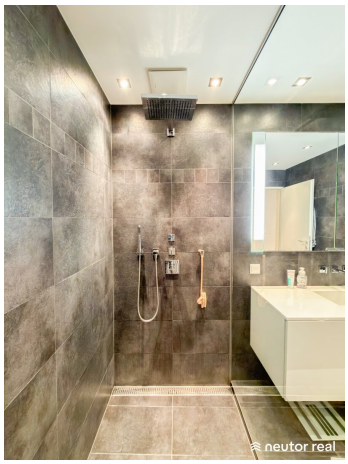

neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real

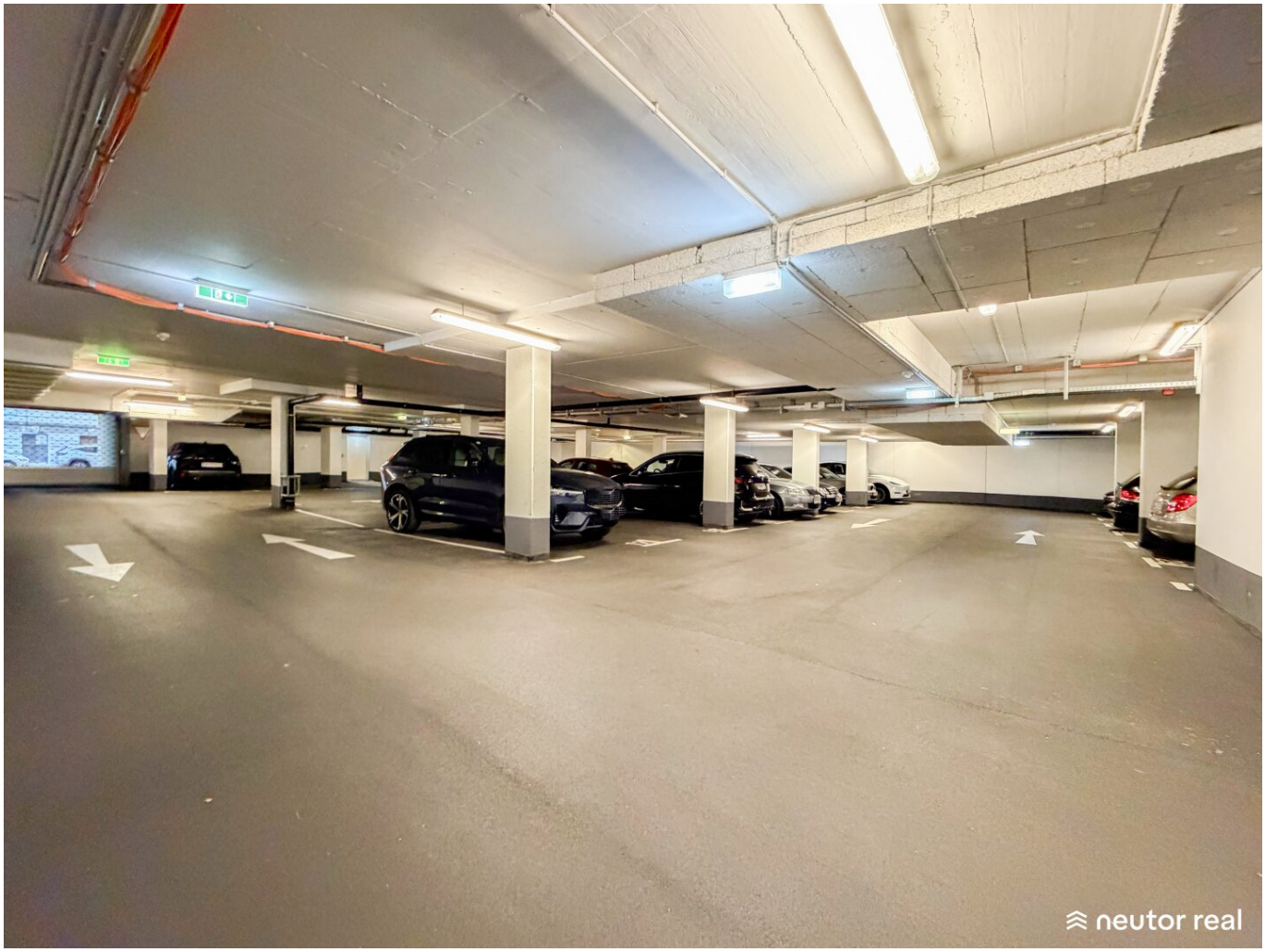

neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


KI-bearbeitet
neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


WC
2,24 m2
Bad
5,37 m2
Zimmer
12,75 m2
Flur
4,51 m2
AR
1,65 m2
Zimmer
10,75 m2
Wohnküche
54,38 m2
Top 1.5
95,81 m²

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante 3-Zimmer-Wohnung nächst Rochusmarkt und Donaukanal in einer der beliebtesten Lagen des dritten Bezirks. Auf rund ca. 95 m² überzeugt die Wohnung in dem erst 2012 fertiggestellten Projekt mit einem durchdachten Grundriss, ausgezeichneter U-Bahnanbindung und einer angenehmen Ruhelage. Spannend ist die Kombination aus historischer Substanz und Neubau, welche von einer renommierten Österreichischen Baufirma entwickelt wurde. Besonders punktet die Anlage mit einer hellen und ebenerdigen Garage über die Geusaugasse. Es steht ein Stellplatz zum Erwerb zur Verfügung.

Eckdaten:

WNFL: ca. 94,91m²

Zimmer: 3

WC: 1, separat mit Handwaschbecken

AR: 1, mit WM-Anschluss

Badezimmer: 1 mit Walk in Dusche

Stock: 2. Obergeschoss

Lift:ja

Kellerabteil: ja

Garagenstellplatz: ja

Heizung: Fernwärme

Beschreibung:

Diese einzigartige, architektonisch ansprechend gestaltete Neubauwohnung/Altbauwohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch ihre großzügige und gut angeordnete Raumaufteilung. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den großzügigen Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und einen einladenden Eingangsbereich schafft. Vom Vorraum aus

gelangt man in die offene Wohnküche. Die Küche bietet ausreichend Raum für die Zubereitung vielfältiger kulinarischer Gerichte. Ein architektonisches Highlight ist die runde Essnische, die den Küchenbereich optisch und funktional ergänzt und einen besonderen Platz für gemeinsame Mahlzeiten schafft. Angrenzend befindet sich das Wohnzimmer, das sich ideal als zentraler Aufenthaltsbereich der Wohnung eignet. Vom Vorraum aus gelangt man zudem in den anschließenden Flur, der die weiteren Räume erschließt. Hier befinden sich ein praktischer Abstellraum, ein separates WC mit Handwaschbecken sowie ein hochwertiges Badezimmer mit moderner Walk in Dusche. Die beiden innenhofseitig gelegenen Zimmer ergänzen das Raumangebot und liegen angenehm abseits des Wohnbereichs. Sie lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen. Die klare Anordnung der Räume sorgt für kurze Wege innerhalb der Wohnung und schafft eine angenehme Trennung zwischen Wohn und Schlafbereich. Zusätzlich zur Wohnung stehen ein Garagenstellplatz sowie ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung und bieten praktischen zusätzlichen Stauraum.

Kosten:

Kaufpreis: € 740.000, -

Betriebskosten: € 340,69 inkl. Rep-Rücklage, Garage, Lift und USt.

Garagenstellplatz: € 45.000,- optional zu erwerben

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzt. USt.

Lage + Infrastruktur:

Mit bester Infrastruktur präsentiert sich diese Wohnung. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die U3 Rochusgasse sowie den Rochusmarkt, welcher eine Vielzahl an kulinarischen Möglichkeiten bietet. Für einen entspannten Nachmittag eignet sich der Donaukanal vor Ihrer Haustüre hervorragend. Im Bereich Bildung steht Ihnen das Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium - GRG 3 zur Verfügung.

Die Rotundenbrücke führt Sie direkt zur beliebten Jesuitenwiese im Prater, welcher als Naherholungsort dient.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap