Simply better living - Smart - Home - Dachgeschoss Apartment mit Balkon! Stellplatz verfügbar!

Objektnummer: 4462

Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2023
Wohnfläche:	62,30 m²
Nutzfläche:	62,30 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	171,15 €
USt.:	23,69 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien

REAS
Immobilien

REAS
Immobilien

REAS
immobilien

REAS
Immobilien

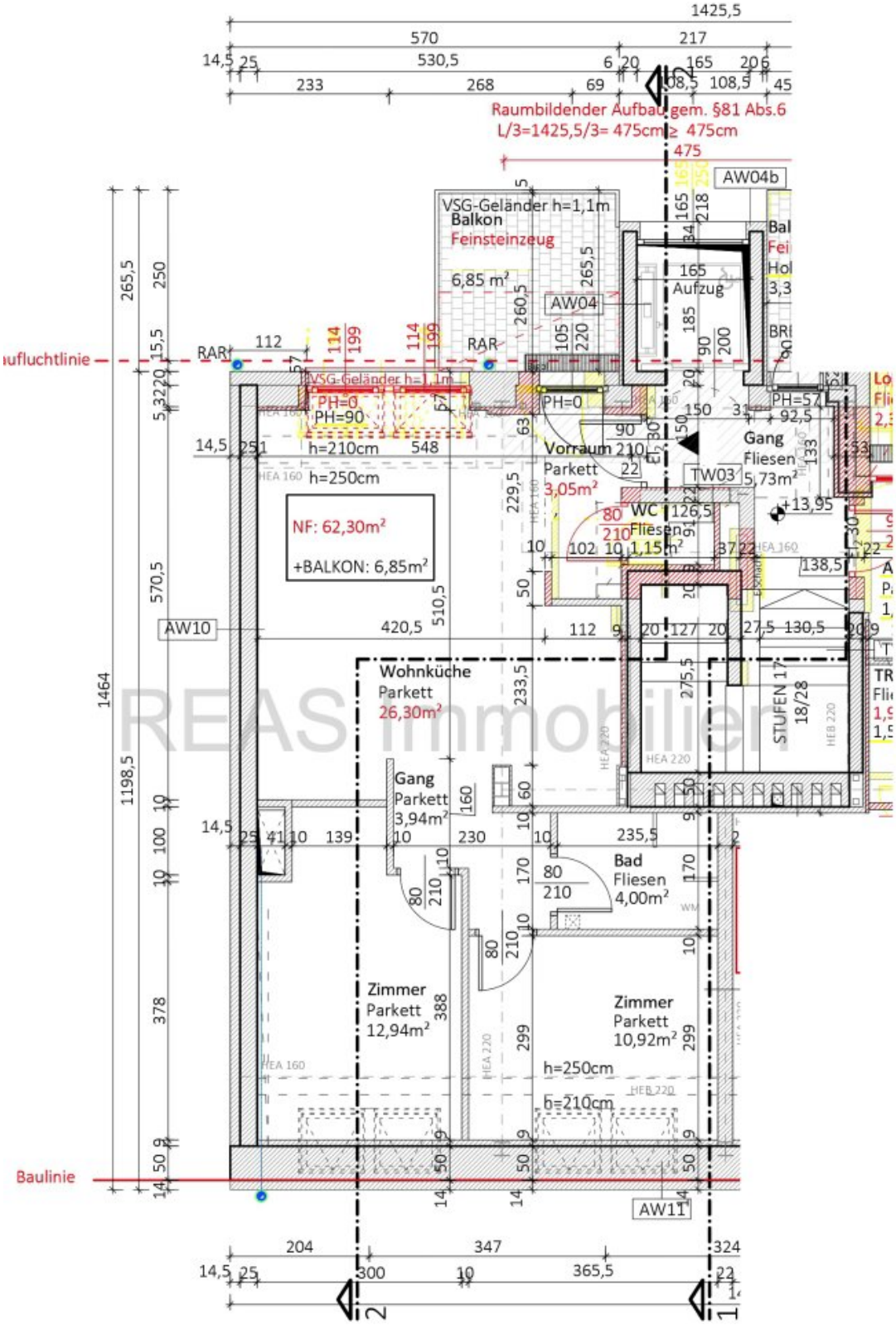
REAS
immobilien

REAS
immobilien

GRUNDRISS 1. DACHGESCHOSS

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!



REAS Immobilien

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein ca. 2023 neu errichtetes Smart Home Dachgeschoss Apartment mit Balkon!

Raumaufteilung der Wohnung im 1. DG (mit Lift):

- 1 Vorraum/Garderobe
- 1 WC mit Waschbecken
- 1 Wohn Esszimmer inkl. hochwertiger Einbauküche und allen Geräten sowie Kücheninsel
- 2 Schlafzimmer
- 1 Bad mit Dusche mit Glaswand, Waschbecken, Handtuchheizkörper sowie Waschmaschinenanschluss
- 1 Balkon (Südseite, Grünblick, Hofruhelage)
- 1 Kellerabteil
- 1 PKW Stellplatz im Innehof kann erworben werden. Die Konditionen hierfür sind noch zu besprechen.

Zur hochwertigen Ausstattung der Wohnung gehören: Echtholzparkettböden, Klimatisierung, hochwertige Luxus Einbauküche mit allen Geräten, elektrische Aussenjalousien auf der Südseite, elektrische aussenliegende Rolläden bei den Dachflächenfenstern, elektrisch öffenbare Dachflächenfenster, Smart Home Steuerung, intelligente Lichtsteuerung, integrierte

unsichtbare Musikanlage in den Decken (Inveoo), Heizung mittels moderner Luftwärmepumpe über Fußbodenheizung, uvm.

Betriebskosten exkl. Heizung/Warm- und Kaltwasser, Strom, Internet/TV usw.

Betriebskosten Heizung aktuell Netto € 33,85 zzgl. 20% Ust. = Brutto € 40,62 / Monat

Betriebskosten Warmwasser aktuell Netto € 17,86 zzgl. 10% Ust. = Brutto € 19,65 / Monat

Betriebskosten Kaltwasser aktuell Netto € 23,00 zzgl. 10% Ust. = Brutto € 25,30 / Monat

SIMPLY BETTER LIVING

Mitten im beliebten Margareten wurde ein schönes Haus aus der Jahrhundertwende zu neuem Leben erweckt!

Es entstanden 8 exklusive und top ausgestattete Wohnungen zwischen 45 und 150m2!

Das komplette Gebäude wurde soeben hochwertig modernisiert und erhielt einen neuen Lift. Die bestens ausgestatteten Wohnungen haben Freiflächen mit Blick in den ruhigen begrünten Innenhof. Das Haus verfügt ausserdem über Kellerabteile und einen Fahrradraum.

Zusätzlicher Wohnraum enstand mit dem Zu- und Ausbau des Dachgeschosses. Hier sind zwei neue Smart - Home - Dachgeschoss - Apartments mit Dachterrassen entstanden!

Alle Wohnungen sind sehr gut aufgeteilt und mit viel Liebe zum Detail optimal durchdacht. In den Wohn- und Schlafräumen gehören edle Echtholzparkettböden sowie eine moderne Fußbodenheizung zur exklusiven Ausstattung. Die moderne Badausstattung, kombiniert mit hochwertigen Wand- und Bodenfliesen garantieren einen absoluten Wohlfühlfaktor!

Das Haus wurde auch energietechnisch modernisiert. Wärmedämmung, neue Thermo-Isolierfenster (Firma JOSKO), Fussbodenheizung sowie eine komplett neue Heizanlage in Form einer umweltfreundlichen Luft-Wärmepumpe machen dieses Gebäude und seine Wohnungen zu einem modernen und zeitgemäßem Projekt!

Unweit der Wiedner Hauptstrasse, befindet sich das Haus in einer ruhigen Einbahnstraße des 5. Bezirks. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich direkt in unmittelbarer Umgebung und sind zu Fuß zu erreichen. Auch diverse Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten zu erreichen. Das Stadtzentrum erreichen Sie bequem mit der Straßenbahnlinie 1 bzw. 62 in weniger als 10 Minuten. Der Hauptbahnhof Wien ist ebenfalls nicht weit entfernt.

Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung.

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap