Helle und ruhige 3-Zimmer DG Wohnung mit super Ausstattung - ohne lästige Schrägen!



Objektnummer: 2031-11

Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schrotzbergstraße 1
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2023
Wohnfläche:	94,32 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,02 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	752.000,00 €
Provisionsangabe:	

27.072,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

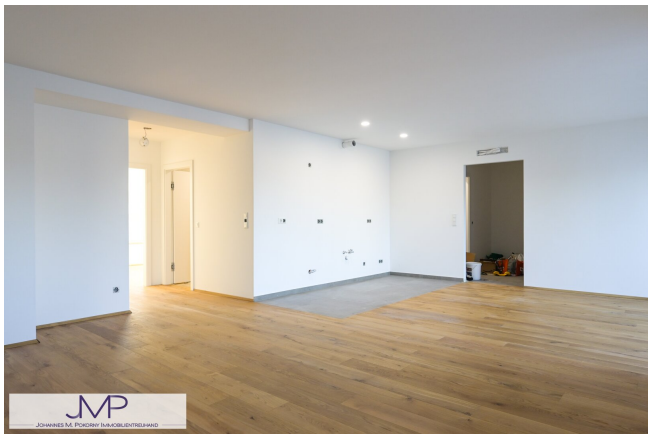


Johannes M. Pokorny

Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.
Argentinierstrasse 43/15
1040 Wien

T +43 (0)1 505 94 55
H +43 (0) 664/184 30 42







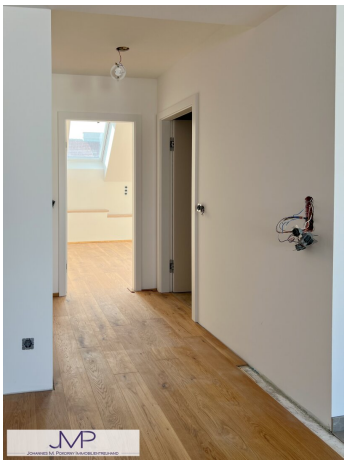

JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand


JMP


JMP








JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand


JMP


JMP


MALER SLADY
MARADONA PIZZA PASTA BURGER GELATO
W 51881M
8-22
ausgenommen
JMP
JOHANNES M. POKORNY IMMOBILIENTREUHAND


MARADONA PIZZA PASTA BURGER GELATO
JMP


JMP


JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand


JMP


MESSE WIEN
JMP








JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand

Schrotzberggasse 1
1020 Wien
Top 28,
3-Zimmer-Wohnung

Vorraum	**5,07 m²**
AR	**1,60 m²**
Wohnküche	**38,98 m²**
Vorraum	**2,46 m²**
Bad/WC	**6,37 m²**
Zimmer 1	**16,09 m²**
Zimmer 2	**15,65 m²**
Wohnfläche	**89,08 m²**
Balkon	**7,47 m²**



Zackplan.com
Diese Visualisierung dient zur Veranschaulichung.
Abweichungen und Irrtümer vorbehalten.

Objektbeschreibung

Lage:

Das Haus, eine Eckliegenschaft liegt in einer Ruhelage und in unmittelbarer Gehnähe zur U2 Station Messe-Prater und der Wirtschaftsuniversität. Zum ausgedehnten Erholungsgebiet des Praters und der Prater-Hauptallee sind es nur 5-6 Gehminuten und ist auch das Freizeitareal der Donauinsel in nur 3-5 Min mit dem Fahrrad erreichbar.

Weiters befinden sich im Umkreis von nur ca. 300m zahlreiche Restaurants, sowie ein Billa, eine Spar und eine Lidl Filiale. An Bildungseinrichtungen gib es im Umkreis von ca. 500m vier Volksschulen, zwei Mittelschulen und ein Gymnasium, sowie die Wirtschaftsuni!

Das Objekt wurde als Referenzprojekt der Firma Obenauf errichtet, hat einen hohen Ausstattungsstandard und sehr günstige Energis-Betriebskosten.

Es bietet zudem eine schöne Fernsicht in Richtung Kahlenberg, Uno-City und die Umgebung!

Objekt: Top 28

Die 3-Zimmerwohnung ist nicht nur sehr ruhig, sondern auch sehr freundlich und hell. Sie ist ca. 94,32m² groß und befindet sich der Fertigstellungsphase. Die Wohnung ist ost-westorientiert, hat einen schönen großen Balkon, der in den ruhigen Innenhof hinein orientiert ist und liegt im 1.DG des Hauses. Alle Zimmer liegen dabei auf einer Ebene und haben keine lästigen Schrägen!

Man betritt die Wohnung über den Vorraum. Vorbei am Gäste-WC und einem praktischen Abstellraum, gelangt man in die geräumige und ostseitig orientierte, ca. 39m² große Wohnküche. Von dieser hat man Ausgang auf einen ca. 7,47m² großen ostseitigen Balkon, der in den ruhigen Innenhof schaut. Hier wird man von der Morgensonne empfangen.

Der private Bereich ist über einen weiteren Vorraum erreichbar. Von hier aus gelangt man in das geräumige Bad, das eine Badewanne und ein weiters WC besitzt, sowie in die beiden jeweils ca. 16m² großen Schlafzimmer, die nach Westen orientiert sind.

Die Wohnung ist im Niedrigenergiestandard errichtet. Darüber hinaus können Sie sich durch die Eigenstromerzeugung mit einer 10kW starken PV Anlage am Dach, einiges an Heiz- als auch Warmwasserkosten ersparen!

Ausstattung:

- Sehr niedrige Heiz- und Warmwasserkosten durch Eigenstromerzeugung mittels starker Fotovoltaikanlage!

- Durchgehende Außenbeschattung an allen Fenstern, Smart-Home ready!

- Hochwertige 3x-verglaste Fenster in Holz Alu (vertikal) und Kunststoff (Dachbereich) vom Deutschen Premium Hersteller Roto

- Eichen-Vollholzparkett von Weizer und hochwertige italienische Fliesen

- Zusätzlicher Schallschutz zwischen den Wohnungen durch extra Mauerwerk und Deckenschüttung

- Dunstabzug nach außen

- Eigene 24/7 Haus-App zum Vernetzen oder schnellen Melden eines Defektes

- Klima auf Wunsch jederzeit machbar!

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 <125m
Apotheke <125m

Klinik <850m
Krankenhaus <1.800m

Kinder & Schulen
Schule <150m
Kindergarten <150m
Universität <175m
Höhere Schule <2.225m

Nahversorgung
Supermarkt <200m
Bäckerei <325m
Einkaufszentrum <1.675m

Sonstige
Geldautomat <350m
Bank <450m
Post <450m
Polizei <175m

Verkehr
Bus <175m
U-Bahn <150m
Straßenbahn <225m
Bahnhof <175m
Autobahnanschluss <1.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap