Exklusiv möblierte Luxuswohnung in begehrter Lage!

Objektnummer: 3874

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,56 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,81 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	549.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nina Jordanov

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotherrgasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 1 3614014
H +43 660 4427200

NOVEL REAL
Visuals: AI-generated

NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

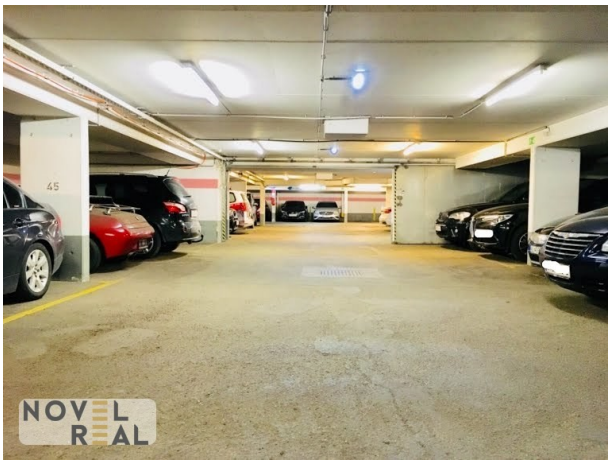
NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

NOVEL REAL

NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

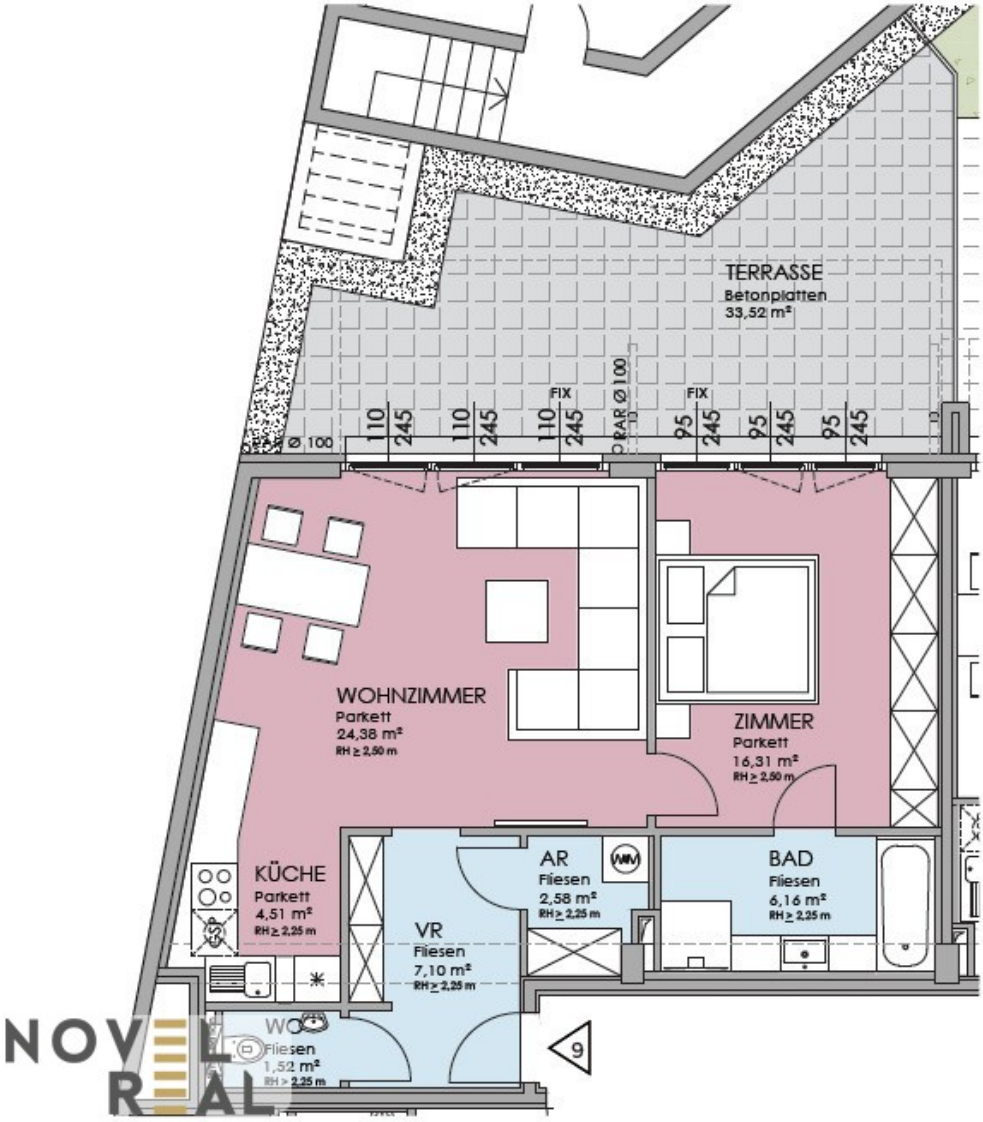
NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


45
NOVEL REAL

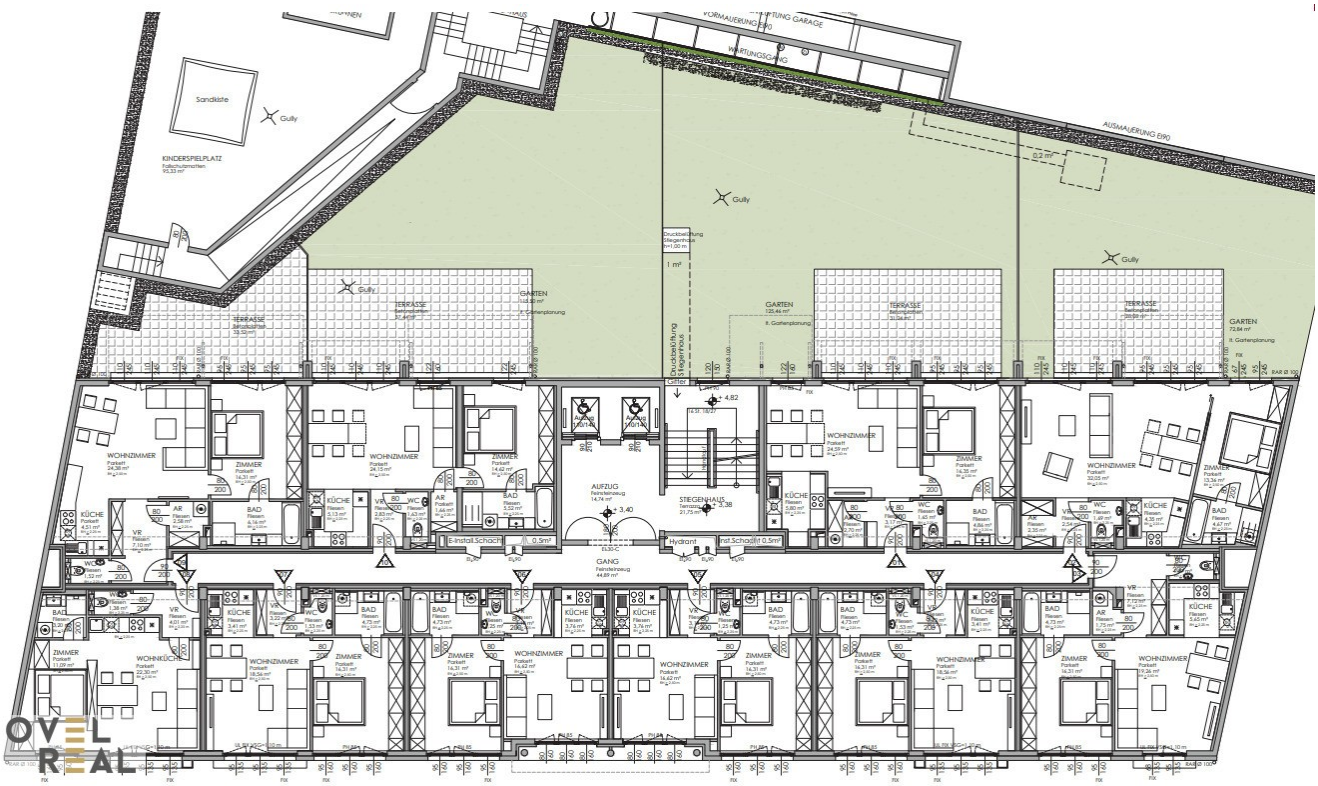
NOVA REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

Levi's
Neubaugasse
NOVA REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

WAGNER
NOVA REAL


TERRASSE
Betonplatten
33,52 m²
FIX
FIX
110
245
110
245
110
245
95
245
95
245
95
245
WOHNZIMMER
Parkett
24,38 m²
RH ≥ 2,50 m
ZIMMER
Parkett
16,31 m²
RH ≥ 2,50 m
KÜCHE
Parkett
4,51 m²
RH ≥ 2,25 m
VR
Fliesen
7,10 m²
RH ≥ 2,25 m
AR
Fliesen
2,58 m²
RH ≥ 2,25 m
BAD
Fliesen
6,16 m²
RH ≥ 2,25 m
WC
Fliesen
1,52 m²
RH ≥ 2,25 m
9

NOVEL REAL



VORMAUERUNG EI90
WARTUNGSGANG
AUSMAUERUNG EI90
Sandkiste
Gully
KINDERSPIELPLATZ
Fallschutzmatten
95,33 m²
TERRASSE
GARTEN
II. Gartenplanung
Druckbelüftung
Stiegenhaus
1 m²
0,2 m²
WOHNZIMMER
ZIMMER
KÜCHE
BAD
AR
VR
WC
AUFZUG
STIEGENHAUS
GANG
E-Install.Schacht
Hydrant
Inst.Schacht
0,5m²
± 3,40
± 3,38
± 4,82

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vollmöblierte, ca. 63 m2 große Luxuswohnung in Bestlage des 6. Bezirks. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß eines modernen Neubaus nahe der Mariahilfer Straße und besteht aus einem großzügigen Wohn-/Küchenbereich mit exklusiver italienischer Designerausstattung sowie einem Schlafzimmer mit elegantem Badezimmer en suite. Eine große Innenhofterrasse mit über 33 m2 ist vom Wohnzimmer aus begehbar. Die Terrasse überschaut weitere Terrassen im Innenhof, was den Eindruck eines riesigen Gartens ergibt. Ein edler Parkettboden in den Wohnräumen schafft eine warme Atmosphäre. Fußbodenheizung und Klimatisierung erzeugen eine perfekte individuelle Raumtemperatur zum Wohlfühlen. Elektrische Außenjalousien regulieren die Lichtsituation nach Bedarf. Das Haus verfügt über eine Tiefgarage, in welcher sich Stellplätze monatliche anmieten lassen. Gäste können ihren PKW auch stundenweise dort abstellen. Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil. Im Keller befinden sich weiters Kinderwagen- und (Elektro-)Fahrradabstellräume mit zusätzlich Aufhängevorrichtungen und Ablagen sowie 8 E-Bike Ladestationen, eine Waschküche und ein Kinderspielraum.

Raumaufteilung:

Vorraum

großzügiger, exquisit ausgestatteter Wohn-/Küchenbereich

edles Schlafzimmer

elegantes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken

Abstellraum

separates WC mit Handwaschbecken

große Terrasse vom Wohnzimmer aus begehbar

Ausstattung:

italienisches Designermobiliar

exklusive Sanitäreinrichtung

edles Feinsteinzeug in den Nassräumen

hochwertiger Eichenparkett

Fußbodenheizung in allen Räumen

Klimaanlage

elektrische Außenjalousien

Verbundsicherheitsglas

Sicherheitseingangstür mit Mehrfachverriegelung, Aushebelsicherung, Widerstandsklasse 3, Türspion

Gegensprechanlage mit Videofunktion

Rauchmelder

Internetanschluss

SAT-Anlage

Waschmaschinenanschluss im Badezimmer

eigenes Kellerabteil

Waschküche

Kinderspielraum

Kinderwagen- und (Elektro-)Fahrradabstellräume

8 E-Bike Ladestationen

Tiefgarage mit Ladestationen

Lage:

Der 6. Bezirk bietet alles, was sich Urbanisten von einem Leben in der Stadt erwarten. Die Wohnung selbst befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße, nur wenige Meter von der belebten Mariahilfer Straße mit ihrer exzellenten Infrastruktur entfernt. Kindergärten, Schulen

und Gymnasien bilden die Basis für eine gediegene Ausbildung und machen den Bezirk für Familien besonders interessant. Mariahilf bietet aber auch viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. 11 Parks stehen den Einwohnern insgesamt zur Verfügung. Der größte Park Mariahilfs ist der Esterhazy-Park mit dem berühmten Flakturm, in dem heute das Haus des Meeres untergebracht ist. Komplettiert wird das Freizeitangebot durch renommierte Theater und Kinos sowie dem zum kulinarischen Hot Spot avancierten Naschmarkt. Die U-Bahn Linien U4 (Pilgramgasse) und U3 (Neubaugasse) sowie die Buslinien 13A, 14A, 57A sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und verbinden Sie hervorragend mit dem gesamten Wiener Streckennetz.

**Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <500m
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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap