

Zentrale Lage mit Fernblick im Helio Tower



Ausblick

Objektnummer: 1662_2881

Eine Immobilie von RE/MAX 4You in Wien-Hernals

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	ca. 2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	629.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

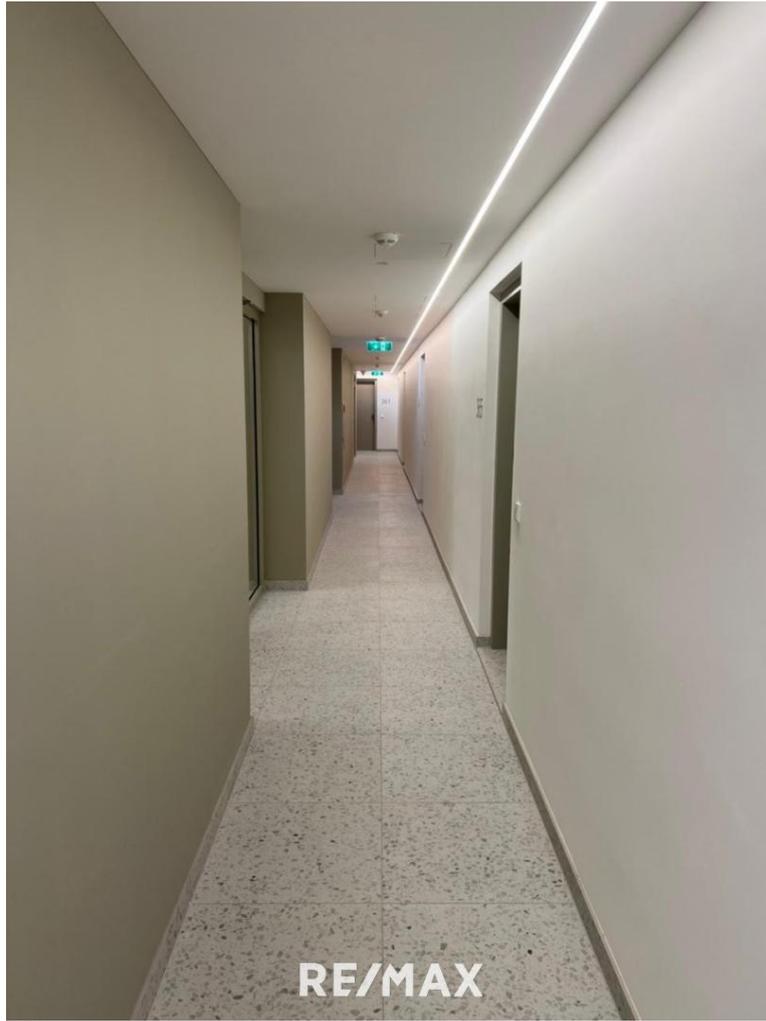
Ihr Ansprechpartner



Luise Hardegg-Brammertz

RE/MAX 4You in Wien-Hernals
Hernalser Hauptstraße 39
1170 Wien









Objektbeschreibung

Ausblick auf ganz Wien, Zentrale Lage, Perfekte Infrastruktur im und Rund um den Helio Tower, Urban Living im dritten Gemeinde Bezirk. Das ganze Gebäude orientiert sich nach der Sonne und ist so konzipiert, dass sich auch diese Wohnung nach Westen ausrichtet. Die 80m² barrierefreie Wohnung mit Loggia befindet sich im 30. Stock und ist sowohl durch ein hochmodernes Stiegenhaus als auch mit Aufzug zu erreichen. Der Grundriss der Wohnung ist von einem funktionalen Gedanken geprägt, der alleine oder auch zu zweit eine optimale Nutzung des Wohnraums ermöglicht. Hier genießen Sie lichtdurchflutete Räume, insgesamt 3 Räume. Alle Zimmer verfügen über bodentiefe Fenster maximieren diesen Effekt, genauso wie die erweiterte Raumhöhe von 2,7 Metern. Die Küche kann nach Geschmack eingebaut werden. Der Boden ist ein Eichen Parkett. Weiters verfügt die Wohnung über eine Klimaanlage. Außerdem verfügt die Wohnung über ein Bad mit Badewanne und Duschkabine, ein Wc en suit und eine Waschküche. Es gibt einen Balkon 16,1 m² und einen Loggia 2,66 m². Das Gebäudes teilt sich in eine großzügige Eingangslobby, einen eleganten Vorplatz und die außergewöhnliche Fassade, die mit goldenen Akzenten und Glaselementen überzeugt. Eine hauseigene Tiefgarage, Fahrradabstellplätze und eine Sockelzone mit Geschäftsflächen (Supermarkt), sowie begrünte Begegnungszonen mit Kinder- & Jugendspielplatz sind ebenfalls vorhanden. Diverse Allgemeinbereiche wie Co-working-Space, Gym, Spielräume, Bewegungsräume, Waschraum und dgl können turmübergreifend in THE MARKS über ein Online-Buchungsportal genutzt werden. Das Betriebskostenaktono wurde derzeit mit 362,27€ inkl Mwst, die Reparaturrücklage mit 47,7€ festgelegt. Highlight - Erstbezug - 3-fach isolierverglaste Fenster - Wohnungseingangstür Sicherheitsklasse WK II - Außenjalousien - Fußbodenbeläge: Parkett - Fernwärme über WIEN ENERGIE - Fußbodenheizung - SAT-Anlage, Kabelfernsehen - Loggia mit Glasgeländer und Glasschiebeelement - Große Eingangslobby mit 4 Aufzügen - Ein Einlagerungsraum - Arkadenbauwerk - Abstellplatz für Fahrräder - Kinderwagenabstellraum - Bewegungsraum im 3. OG - Waschküche - Kindergarten im 2. und 3. OG, Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz Verkehrsanbindung: - Die Station "Gasometer" der U-Bahnlinie U3 ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. - Noch näher liegt die Busstation "Döblerhofstraße" der Linie 72A. - Eine Radroute führt vom Grundstück direkt zum Zentrum von Wien. - Durch die nahegelegene Anschlussstelle St. Marx und den Knoten Prater ist die Döblerhofstraße direkt an das höherrangige Straßennetz (A4/A23) angeschlossen. Infrastruktur: - Mehrere Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe (BILLA, HOFER, OBI; ab 2023: SPAR direkt am Bauplatz "The Marks") - Mall im Gasometer - Privater Kindergarten direkt im Haus - Schulen in der näheren Umgebung Bei Interesse gerne auch Whats App unter 06645395060.

Überlegen Sie den Verkauf Ihrer Wohnung, Ihres Grundstücks oder Ihres Hauses bzw. kennen Sie jemanden der eine Immobilie verkaufen möchte? Die Beratung ist unverbindlich und die Wertermittlung kostenlos! Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können. Ordnungsgemäß verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler. Es gelten die Allgemeinen Bestimmungen des Maklergesetzes -> für Details siehe Nebenkostenübersicht. Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines

Besichtigungstermins stehe ich Ihnen unter 0664 539 50 60 bzw. lhb@remax-4you.at jederzeit gerne zur Verfügung.