

## The Four Uniques !!!



Bild 1 Wohnung 1180 Wien

**Objektnummer: 1662\_2955**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	73,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	14,63 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

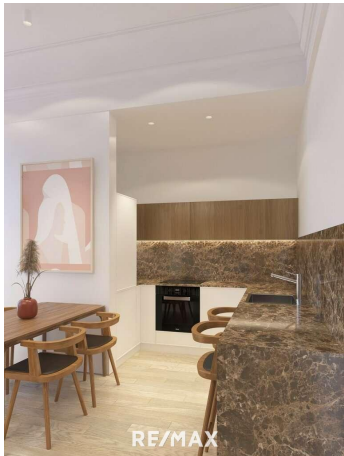
## Ihr Ansprechpartner

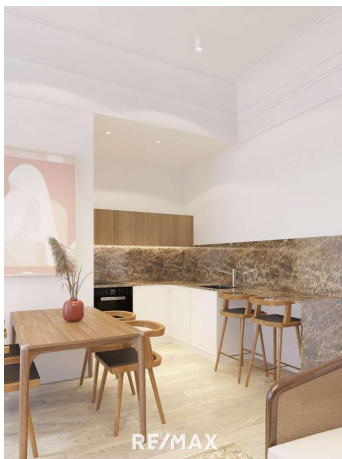
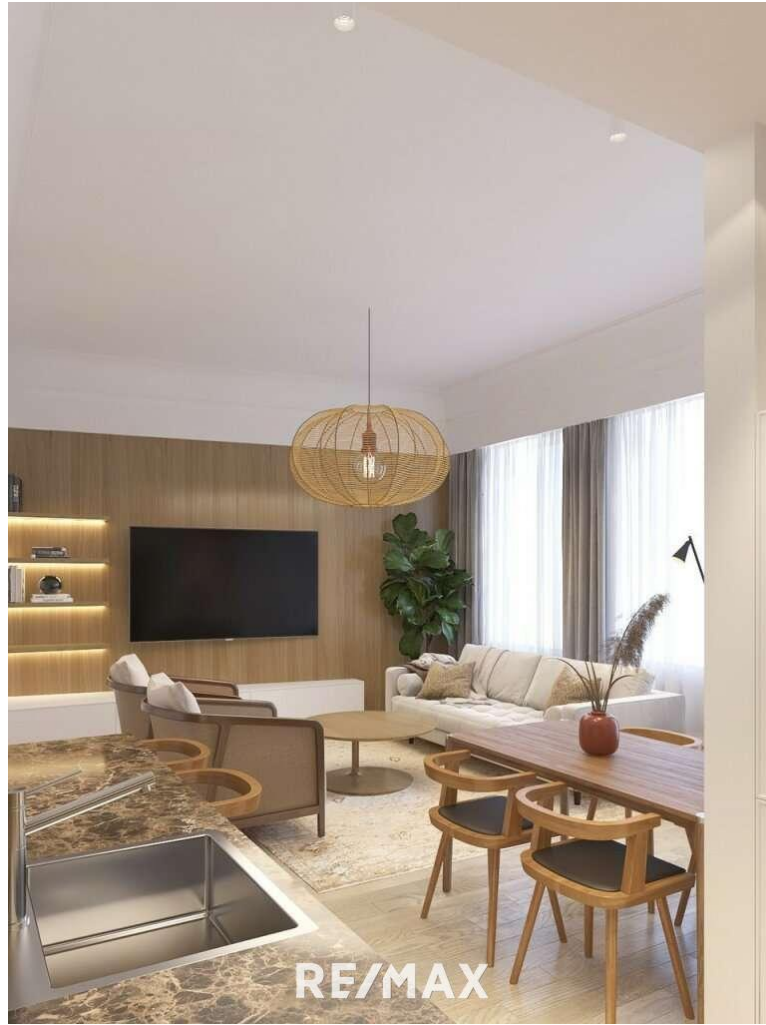
**Martin Meindl**

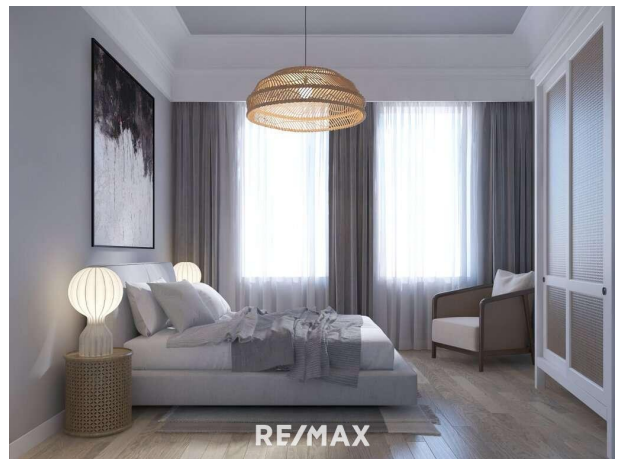
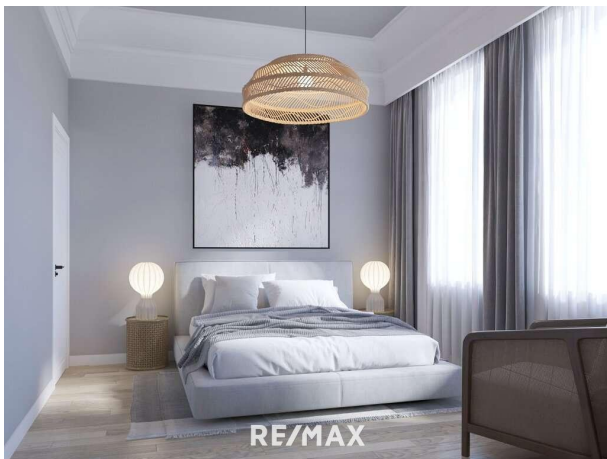
RE/MAX 4You in Wien-Hernals  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien

H +4369917251885

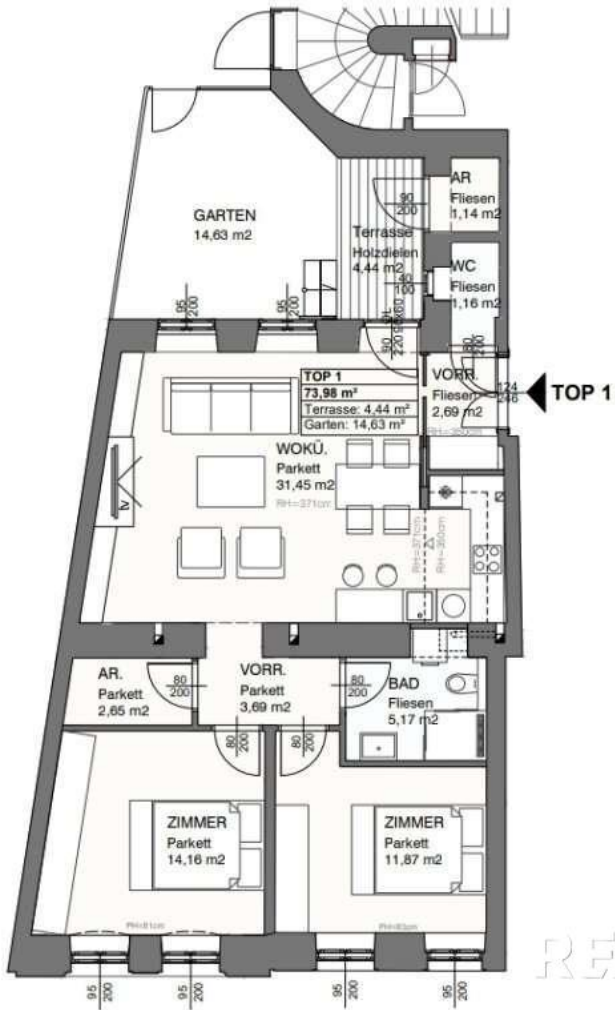
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



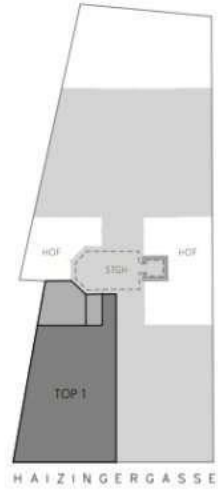








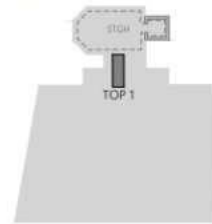
Übersichtsplan: EG



TOP 1 | Erdgeschoß

Wohnnutzfläche:	73,98 m <sup>2</sup>
Terrasse:	4,44 m <sup>2</sup>
Garten:	14,63 m <sup>2</sup>
Kellerabteil:	2,68 m <sup>2</sup>

Kellerabteil: TOP 1



## Objektbeschreibung

Der Name "The Four Uniques" ist die perfekte Wahl für die neuen, exklusiven Dachgeschosswohnungen in der Haizingergasse. Dieses prächtige Jahrhundertwendehaus wird im Zuge des Dachgeschossausbaus teilweise erneuert und umfassend saniert, um modernen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Insgesamt stehen vier einzigartige Wohneinheiten zur Verfügung. Die Dachgeschossebene ist in drei Wohnungen unterteilt, die ein Höchstmaß an luxuriösem Lebensstil bieten. Ergänzt wird das Angebot durch eine geräumige und optimal geschnittene Altbau-Erdgeschosswohnung. Alle Wohnungen in diesem Projekt erfüllen höchste Ansprüche an individuelle Grundrissgestaltung, modernen Komfort und ansprechende Ausstattung. Die großzügig verglasten Räume mit Terrassentüren bieten direkten Zugang zu privaten Außenbereichen. Großzügige Terrassen und Dachterrassen, hohe Decken, zeitlose Eleganz und die Auswahl hochwertiger Materialien versprechen ein perfektes Wohngefühl. Erstklassige Ausstattung: Für ein dauerhaft angenehmes Wohnerlebnis sorgen modernste Baumaterialien und hochwertige Ausstattungselemente in den schlüsselfertig übergebenen Wohneinheiten. Dazu zählen Markenarmaturen in Bad und WC, Fußbodenheizung, massive Parkettböden im Wohn- und Essbereich, Sicherheitstüren und eine energieeffiziente Fernwärmeversorgung. So können die Bewohner zu jeder Jahreszeit entspannt den Ausblick genießen und das Leben in vollen Zügen auskosten. Wohnungen: Es stehen drei außergewöhnliche Dachgeschosswohnungen mit Größen zwischen 76 m<sup>2</sup> und 170 m<sup>2</sup> zur Verfügung, sowie eine exquisit renovierte und ausgestattete Erdgeschosswohnung. Top 15 1.DG (Loggia + Terrasse) + 2.DG (Wohnterrasse) ca. 170 m<sup>2</sup> ca. 25 m<sup>2</sup> ca. 4 m<sup>2</sup> EUR 1.599.000,00 incl. Garagenplatz Top 16 (verkauft) Top 17 1.DG (Loggia + Balkon + Terrasse) ca. 76 m<sup>2</sup> ca. 5,4 m<sup>2</sup> ca. 4,5m<sup>2</sup> EUR 650.000,00 incl. Garagenplatz Top 01 Erdgeschosswohnung mit Terrasse & Garten ca. 74 m<sup>2</sup> ca. 4,5 m<sup>2</sup> ca. 15 m<sup>2</sup> EUR 500.000,00 incl. Garagenplatz Lage: Die Immobilie liegt im schönen Cottageviertel im 18. Bezirk. Sie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße der Gymnasiumstraße. Etwa 10 Gehminuten entfernt befinden sich die Fachhochschule der Wirtschaftskammer und das WIFI, sowie die Volksooper. Der beliebte Kutschkermarkt und die Währingerstraße sind bequem zu Fuß erreichbar. Beachten Sie, dass sich das Projekt in einer Schutzzone befindet. Bildung: Kinderkrippen, Kindergärten, Schulen und ein Bundesgymnasium befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gastronomie: Entlang der Währinger Straße gibt es zahlreiche Restaurants. Am Gürtel haben einige Weinbars und Bierlokale abends geöffnet. ANFRAGEN: Wie bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin. Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer 1,1% Grundbuchseintragung 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt. Vertragserrichtung nach Vereinbarung Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen



werden kann!