

**3 Zimmer Neubau mit Loggia | Sauna und Spa Bereich | für  
Anleger geeignet | Garagenplatz optional**



Aussenansicht Haus

**Objektnummer: 1609\_42315**  
**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2011
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	465.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Georg Mayer**

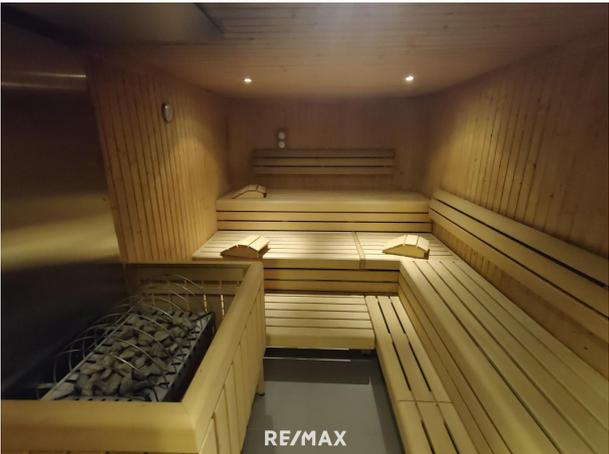
RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000 1000

H +43 660 122 58 00







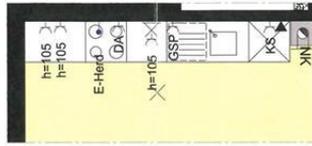




3. OBERGESCHOSS  
M 1:100



KÜCHE  
M 1:50



LEGENDE

- ⊕ Wasseranschluss
- ⊕ Klingeltaster
- ⊕ Taster
- ⊕ Wechselschalter
- ⊕ Ausschalter
- ⊕ Kreuzschalter
- ⊕ Seriens. m. Kontroll.
- ⊕ Serienschalter
- ⊕ Schuko Steckdose
- ⊕ Schuko mit Klappdeckel
- ⊕ Abdeckung für Leerverrohrung - Heizstrahler
- ⊕ Teleskabel (wahlweise)
- ⊕ SAT (wahlweise)
- ⊕ Telefonsteckdose
- ⊕ Gegensprechanlage
- ⊕ Türöffner
- ⊕ Ventilator
- ⊕ Erdung
- ⊕ Leerverrohrung für Nachrüstung v. Raumthermostat
- ⊕ Steckdose für Nachrüstung Voiceport
- ⊕ Leerverrohrung für Heizstrahler
- ⊕ E-Auslaß 230V
- ⊕ E-Auslaß 400V
- ⊕ Leerverrohrung für el. Jalousien
- ⊕ Anschluss für Dunstabzug
- ⊕ E-Verteiler / Medienverteiler
- ⊕ Wandleuchtenauslaß
- ⊕ Bad H=1,90m
- ⊕ WC H=2,20m
- ⊕ Küche H=1,50m
- ⊕ Deckenleuchtenauslaß
- ⊕ Rauchmelder

- OK Oberkante
- NK Nockkamin
- PT Putzlärchen
- DUK Deckenunterkante
- STUK Sturzunterkante
- VSG Verbundsicherheitsglas
- GL Glaslichte
- RAR Regenrohr
- WT Wäschetrockner
- WM Waschmaschine
- GSP Geschirrspüler
- DA Dunstabzug H=2,20m (Auslaß)
- FR Feuchtraum
- FIX Fixverglasung
- VS Vorsatzschale
- FOK Fussbodenoberkante
- H Höhe
- PH Parapethöhe
- STG Stiegen
- RTH Raumthermostat



ÄNDERUNGEN VORHAUPTZEICHEN (Anmerkungen der 1. bis 3. Stufe bis zu +/- 3%)  
 ACHTUNG: Durch Änderungen der Proportionen der 1. bis 3. Stufe bis zu +/- 3%  
 Die im Plan eingezeichneten Abstände sind nur zu Referenzwerten

VERGABEPLAN

1160 WIEN  
ZWINZSTRASSE 3



wvg "Projekt Zwinzstraße 3a"  
 Errichtungsgesellschaft m.b.H.  
 1030 Wien, Borchgasse 40-42  
 TEL: 01-872 73 FAX: 01-872 73 15  
 office@wvg.at



STIEGE 2 3. OG

TOP NR.: 2.10

NR	WIDMUNG	BELAG	FLÄCHE
1	VORRAUM	PARKETT	9,20 m²
2	WOHNKÜCHE	PARKETT	31,86 m²
3	ZIMMER	PARKETT	15,86 m²
4	ZIMMER	PARKETT	14,37 m²
5	BAD	FLIESEN	4,24 m²
6	WC	FLIESEN	1,75 m²
7	AR	PARKETT	3,36 m²
8	LOGGIA	ESTR. PL.	10,63 m²

WOHNUNZFLÄCHE (GEMÄßGRÜNDEZ) 91 m²

PESENDORFER ZT-GMBH  
 PESENDORFER & MACHALEK  
 ARCHITEKTEN



Paulanergasse 4 / 15, A-1040 Wien  
 Telefon: Fax: 01 841 13 30  
 Email: office@purner.at

DATUM 07.07.2009  
 MASSSTAB 1:100 / 1:50

## Objektbeschreibung

**Objektbeschreibung:** ruhige & sonnige 3-Zimmer mit Loggia | 3. Liftstock | Garagenplatz optional | top Verkehrsanbindung | Ideal für Pärchen, Familien und Anleger Auf rund ca. 80m<sup>2</sup> reiner Wohnfläche (3-Zimmer mit Wohnküche) zuzüglich rund 11m<sup>2</sup> Freifläche (Loggia) verteilen sich 2 Schlafzimmer und 1 Wohn- / Esszimmer mit offener Küche. Die Wohnung offeriert einen perfekten Schnitt, bietet geräumige Zimmer und bei Bedarf, lässt sich das 1 Schlafzimmer auf 2 getrennte Kinderzimmer abtrennen und man hat im Nu eine 4 Zimmer Wohnung! Bei Bedarf kann ebenfalls ein Kfz Abstellplatz in der hauseigenen Garage von der Verkäuferseite erworben werden. Vom Vorraum aus, der ausreichend viel Platz für eine großzügige Garderobe bietet, sind alle weiteren Räume zentral begehbar. Folgt man dem Gang befinden sich auf der rechten Seiten die beiden geräumigen Zimmer mit östlich ausgerichteten Fenstern. Auf der linken Seite des Vorraums liegt die Toilette (inklusive Handwaschbecken) separat vom Badezimmer. Dieses liegt neben dem Durchgang zum Wohnraum und verfügt über ein Waschbecken, eine Badewanne, einen Waschmaschinenanschluss und einen Einbauschränk. Der Wohnraum mit Küchenzeile bietet mit über 30m<sup>2</sup> sehr viel Platz. Die Küchenzeile verfügt über folgende hochwertige Ausstattung: Ofen, Herd, Dunstabzug, Spüle, Geschirrspüler, Kücheninsel, Einbauschränke. Neben der Küchenzeile befindet sich ein 3,36m<sup>2</sup> großer Abstellraum. Vom Wohnraum aus gelangt man auf die großzügige süd-westliche ausgerichtete Loggia - ein herrlich unverbaubarer Ausblick ist garantiert! Bei Interesse kann auch ein Kfz-Abstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage erworben werden. Zu den Allgemeinflächen zählen unter anderem ein Gemeinschaftsgarten mit 2 Kinderspielplätze, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, zwei Gemeinschafts- bzw. Kinderräume sowie ein Saunabereich und eine großzügige Tiefgarage. Weiters werden Sie nach einem harten Arbeitstag mit der einer Sauna, einem Wellnessbereich und 2 Kältebecken verwöhnt. Die Liegenschaft befindet sich unmittelbar neben der Schmelz, in einer verkehrsberuhigten Seitengasse zwischen Maroltingergasse und Huttengasse. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich die beiden U3 Stationen Kendlerstraße bzw Ottakring sowie die S45 Station Ottakring. Durch die Nähe zu den Hauptstraßen liegen alle Geschäfte des täglichen Bedarf sowie Restaurants und Kaffees direkt vor der eigenen Haustüre. Aber auch mit dem Auto oder Motorrad sind sie in alle Himmelsrichtungen Richtung Süd- / Westautobahn gut angebunden. Ebenfalls liegen die Lugner City und das Aufhof Center mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. **Aufteilung:** -) Wohnzimmer mit Küche (ca. 31,80m<sup>2</sup>) -) Zimmer 1 (15,86m<sup>2</sup>) -) Zimmer 2 (14,37m<sup>2</sup>) -) Badezimmer (4,34m<sup>2</sup>) -) WC (1,75m<sup>2</sup>) -) Abstellraum (3,36m<sup>2</sup>) -) Vorraum (9,20m<sup>2</sup>) -) Loggia (10,63m<sup>2</sup>) -) Einlagerungsraum (Keller - ca. 10m<sup>2</sup>) **Kostenaufstellung:** Wohnung - Kaufpreis Anleger Nettopreis = 465.000 EUR netto bzw. 558.000 EUR für Eigennutzer Garagenstellplatz - Kaufpreis Anleger Nettopreis = 25.000 EUR netto bzw. 30.000 für Eigennutzer **Öffentliche Anbindung:** einfach perfekt - S45 Ottakring, U3 Ottakring / Kendlerstraße / Hütteldorferstraße Straßenbahnlinien 10,33, 46, 49, Buslinie 48A - alles quasi vor der Haustüre! **Ihr persönlicher Ansprechpartner:** Mag. Georg MAYER Tel.: +43 660 122 5800 Mail: g.mayer@remax-first.at **Gerne unterstütze und begleite ich Sie als Käufer nicht nur bei der gesamten Abwicklung, sondern vorher bei den Themen Finanzierung, Renovierung und Umbau! Gebührenbefreiung beim**

**Immobilienkauf** Profitieren auch Sie als Eigennutzer von der aktuellen Aktion - seit dem 1. Juli 2024 können Käufer:innen bis 500.000 Euro von Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühren befreit werden. Die Befreiung gilt für Kaufverträge ab April 2024, wobei der Antrag für die Eintragung im Grundbuch zwischen dem 1. Juli 2024 und dem 30. Juni 2026 gestellt werden muss - das sind in diesem Fall bis zu ca. 10.000 EUR! **Sehr gerne unterstütze ich Sie auch beim Thema Finanzierung und mache Ihren Wohntraum wahr!** Alle Angaben beruhen auf Informationen und übermittelten Unterlagen des Verkäufers. Wir informieren darüber, dass wir als Doppelmakler für Käufer und Verkäufer tätig sind.

---

---