

# sREAL - VERKAUF EINER DACHGESCHOSSWOHNUNG - NEUBAU



**Objektnummer: 965/1002**

**Eine Immobilie von s REAL Kommerz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	109,84 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 32,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	571.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	257,56 €
<b>USt.:</b>	37,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



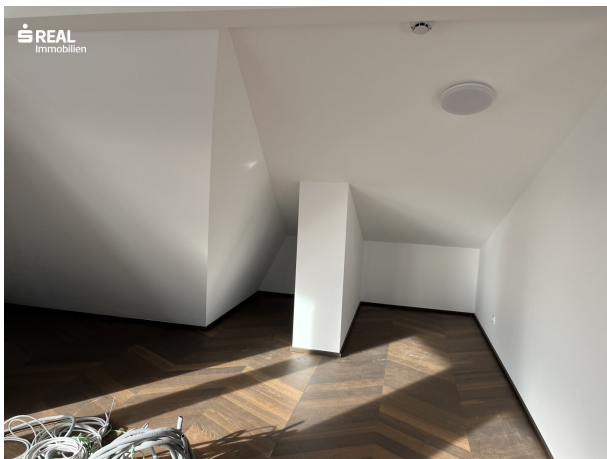
**Hubert Fröschl**

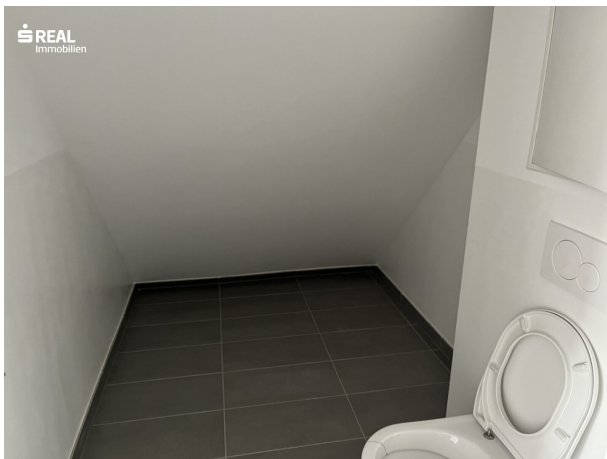
Erste Campus  
Am Belvedere 1  
1100 Wien

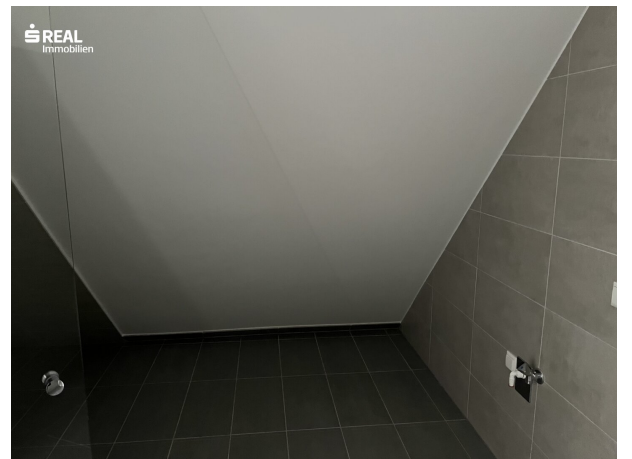








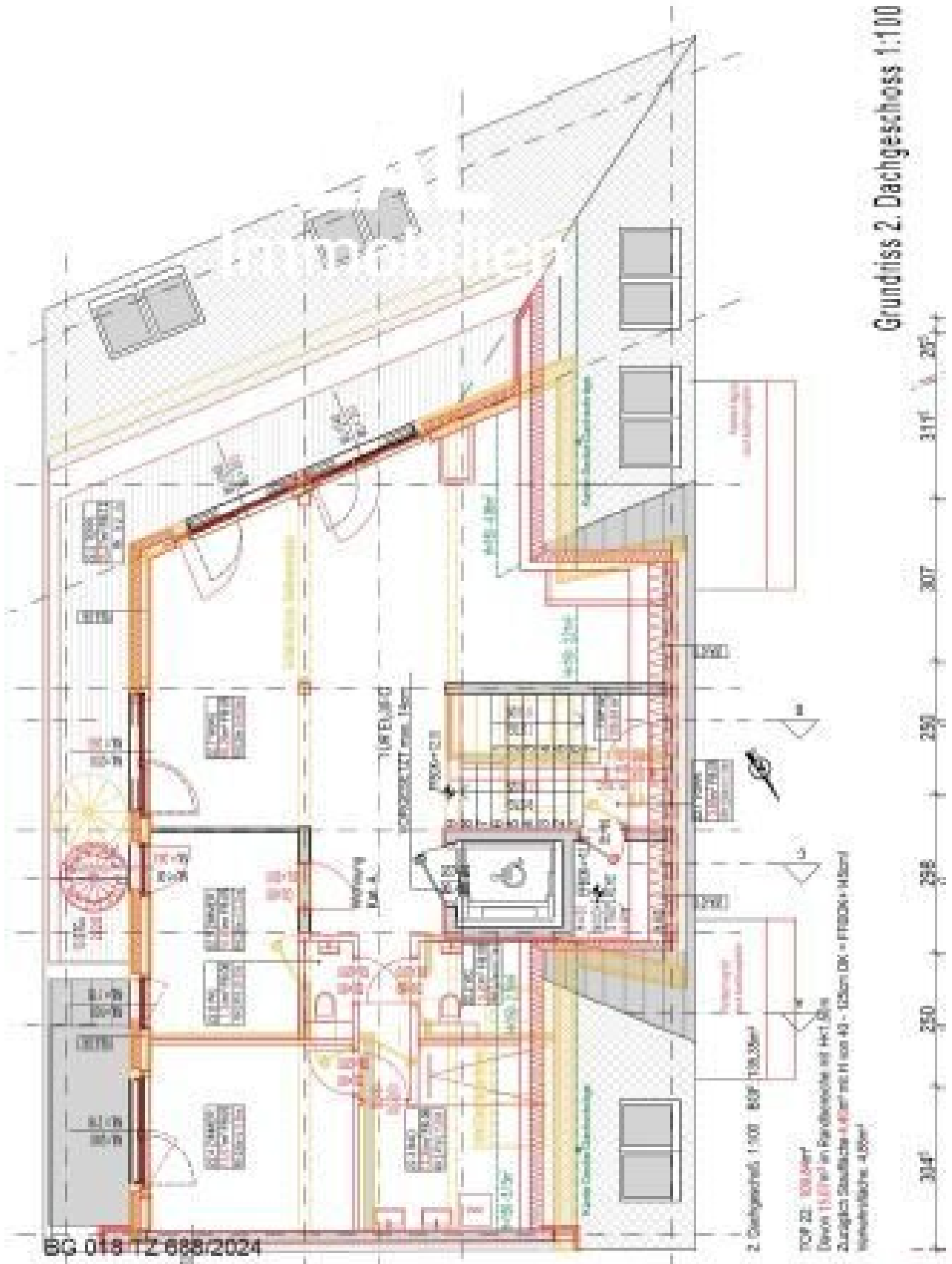








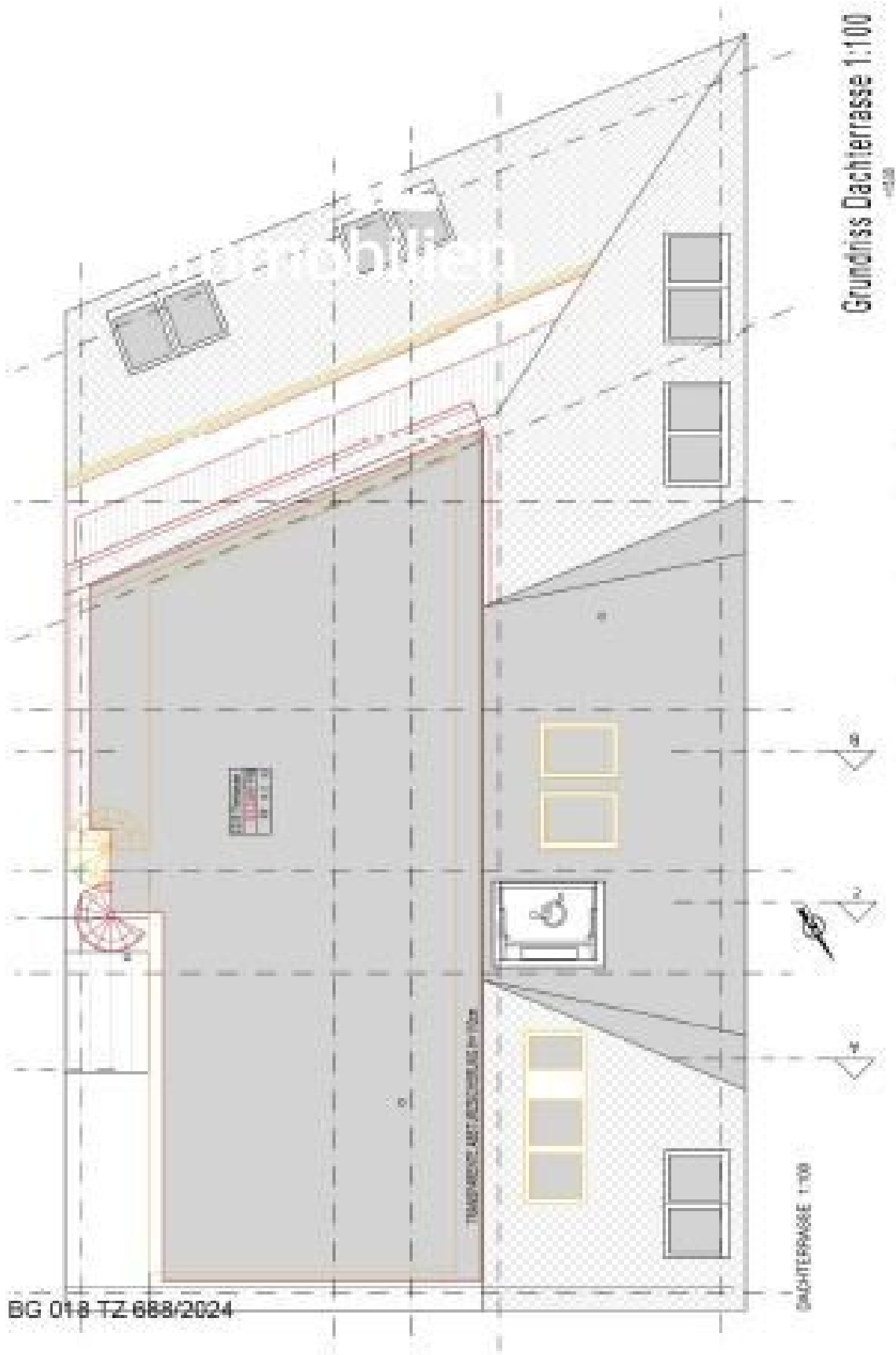
BG 018 TZ 688/2024



2. Dachgeschoss 1:100 BGF 108,00m²

TCF 22: 108,00m²  
 davon 11,67m² an Randbereiche mit H=1,50m  
 Zuzüglich Stauraum 4,60m² mit H=1,00-1,50m (DK = F1000) + 11,60m²  
 Innenfläche: 108,00m²

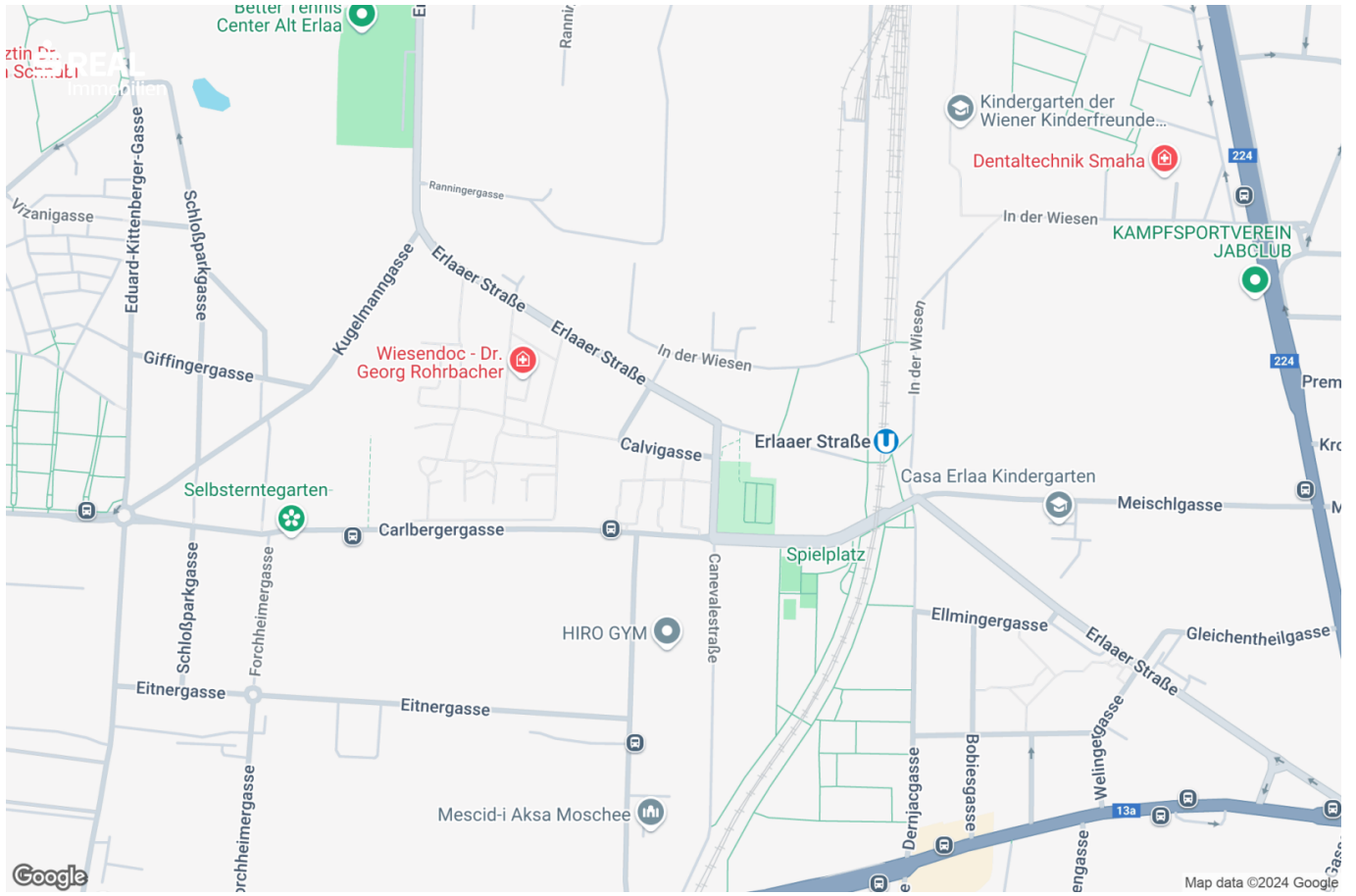
Grundriss 2. Dachgeschoss 1:100



BG 018 TZ 688/2024

Grundriss Dachterrasse 1:100

DACHTERRASSE 1:100



## Objektbeschreibung

Es gelangt eine DG-Wohnungen Neubau

### **AGENDA ZUR IMMOBILIE:**

Erleben Sie urbanes Wohnen auf höchstem Niveau in dieser atemberaubenden, Dachgeschoss-Wohnung Erstbezug im Süden von Wien. Mit einer großzügigen Fläche von ca. 109,84 m<sup>2</sup> zwei Balkone und eine Dachterrasse mit 360 Grad Rundblick, bietet diese moderne Wohnung im 2. DG alles, was das Herz begehrt. Der perfekte Mix aus Komfort, Luxus und urbanem Lebensstil wird Sie begeistern.

Bereits beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem beeindruckenden Ausblick empfangen. Egal ob Stadtblick, Fernblick oder Grünblick - hier können Sie sich jeden Tag aufs Neue von der Schönheit Wiens verzaubern lassen. Der großzügige Balkon und die Terrasse laden zum Entspannen und Genießen ein, während Sie den Blick über die Stadt schweifen lassen.

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre exzellente Lage und den traumhaften Ausblick. Die Wohnung verfügt über einen Vorraum, Nische, offene Wohn- und Essbereich ist mit elegantem Parkett ausgestattet (ohne Küche), zwei Zimmer, zwei WC, ein Bad. Die Fußbodenheizung welche an eine zentrale Warmwasserzentralheizung angeschlossen ist, garantiert auch in den kalten Wintermonaten angenehme Wärme und dank der Klimaanlage (mittels Wandkonvektoren) können Sie im Sommer jederzeit eine kühle Brise genießen. Die Wärmeversorgung und die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt über die Fernwärme. Festgehalten wird, dass insbesondere die Waschbecken mit den Armaturen nicht vorhanden sind.

### **WICHTIG: LIFT FÄHRT DIREKT IN DIE WOHNUNG:**

Die Wohnung verfügt zudem über zwei PKW-Garagenplätze - (Stapelparker.)

Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die das urbane Leben lieben und dennoch auf eine ruhige Umgebung nicht verzichten möchten.

Kurzum, diese Dachgeschoss-Wohnung in 1230 Wien bietet Ihnen ein einzigartiges Wohngefühl inmitten der pulsierenden Stadt. Entdecken Sie jetzt Ihr neues Zuhause und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern.

Alle weiteren Informationen erhalten auf Anfrage.

**Kaufpreis:** € 571.900,- inkl. zwei Garagenplätze (Stapelparker)

Erfolgshonorar: 3 % + USt

Gerne helfen wir bei Fragen rund um die Finanzierungen und freuen uns auf Ihren Anruf.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER, BEARBEITEN KÖNNEN.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap