Koffer packen und einziehen - Dachgeschosswohn(t)raum mit südseitiger Terrasse und südseitiger Loggia als Wintergarten benutzbar

1050 Wien,Margareten, Österreich

Eckdaten Objektnummer 6313

Wohnfläche: ca. 50,76 m²
Nutzfläche: ca. 63,11 m²

Beziehbar: nach Vereinbarung
Eigentumsform: Wohnungseigentum
Bauart: Neubau
Heizung: Fußbodenheizung
Lift: Personenaufzug
Zustand: Erstbezug
Zimmer: 2
Terrasse: 1 (ca. 10,23 m²)
Loggia: 1 (ca. 7,24 m²)
Bad: 1
WCs: 2

Kaufpreis: 455.000,00 €

Reparaturrücklage: 58.640,00 € per 23.02.2024
Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Vertragserrichtungskosten: Dr. Christian Vitali
Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%
Grunderwerbsteuer: 3,5%

Energieausweis gültig bis: 07.03.2030
Heizwärmebedarf: B 41,9 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,72

Ihr Ansprechpartner:

Raschad Elfar
Mobil: +43 699 18 82 85 33
Telefon: +431 997 16 34
Fax: +431 997 16 34 1
E-Mail: office@lion-estate.at

Detailbeschreibung

Koffer packen und einziehen - Wohn(t)raum mit südseitiger Terrasse und Loggia als Wintergarten benutzbar

nahe Einsiedlerplatz und Parkanlage am Hundsturm

Wenn Sie Wert auf eine **moderne Ausstattung** legen, sich sowohl nach einer **südseitigen Terrasse mit Ausblick in den ruhigen Innenh**of wünschen und sie gerne von einem **Wintergarten in Ruhelage träumen**, wird Ihnen diese Wohnung sicherlich gefallen!

Diese neugeschaffene Zweizimmerwohnung im 1.Dachgeschoss mit einer Größe von ca. 50,71m² zzgl. ca. 7,24m² Loggia und ca. 10,23m² Terrasse steht kurz vor Fertigstellung und befindet sich in der Nähe von Einsiedlerplatz. Sie besticht zusätzlich durch ihre Raumhöhe von ca. 2,60 Meter und durch ihre großzügige Fensterfläche gelangt viel Sonnenlicht herein und die Terrasse lädt dazu ein sich vom Alltagsstress optimal zu erholen.

Diese Wohnung besticht durch ihre **optimale Ausrichtung**, der **zukunftsorientierten Heiztechnik** mittels **Wärmepumpe (LG)** und den **unverbaubaren Blick** in den Innenhof.

Erwähnenswert ist, dass es **kaum** Dachschräge gibt.

Neben der sehr guten Ausstattung bietet die Wohnung in den Sommermonaten eine angenehme Temperatur durch die **vorhandene Klimaanlage.**

Aufteilung der Wohnung:

- Großzügige Wohnküche (ca. 30,41m²) mit Ausgang auf die südseitige Terrasse und Zugang zur verglasten Loggia (Fenster kann geöffnet werden) – selbstverständlich ist bei der Terrasse ein **Elektro- und Wasseranschluss vorhanden** – mit weiten Innenhofblick in Ruhelage
- Schlafzimmer (ca. 14,64m²) mit **eigenem Zugang** zum Bad mit Dusche mit Regenrinne, Waschbecken und WC(ca. 3,83m²)
- Gäste-WC **separat**
- Gut nutzbare Loggia (ca. 7,24m²) und Terrasse (ca. 10,23m²)
- Nische für Waschmaschine

Ausstattung:

- Die Wohnräume sind mit **Fischgrätparkett** (Eiche geölt) und der Sanitärbereich mit italienischem **Feinsteinzeug** verlegt
- 3-fach verglaste Alufenster
- **Klimaanlage (LG) und Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe (LG)**
- Terrasse mit Betonstein ausgestattet sowie **Vorbereitung für Wasser- und Stromanschluss**

Lage und Nahversorgung

Familienbad Einsiedlerplatz

Die Kaufvertragserrichtung und Kaufvertragsabwicklung erfolgt über Herr Dr. Christian Vitali.

Diese Wohnung ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die Buslinien 59A und die Straßenbahnlinie 6 und 18 halten unweit vor dem Haus. Die S-Bahnstation Matzleinsdorfer Platz ist ca. 8 Minuten öffentlich und die U4 Station Margaretengürtel in 7 Minuten zu Fuß entfernt. Auch die Infrastruktur kann als sehr gut bezeichnet werden. Ebenso Kindergärten, Volksschulen, Ärzte und Banken sind nicht weit entfernt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per E-Mail an office@lion-estate.at oder telefonisch unter +43 699 188 28 533.
Bitte beachten Sie: Die Eigentümer wünschen eine diskrete Abwicklung durch uns. Für unsere Angebote gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben stammen direkt vom Eigentümer, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Wir weisen darauf hin, dass die Firma LionRealEstate GmbH kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz).

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13. Juni 2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges tätig werden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per E-Mail. Gerne nehmen wir auch alle wesentlichen Unterlagen zur Erstbesichtigung mit oder erklären Ihnen die neuen Richtlinien persönlich.

Wir weisen darauf hin, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Namen und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

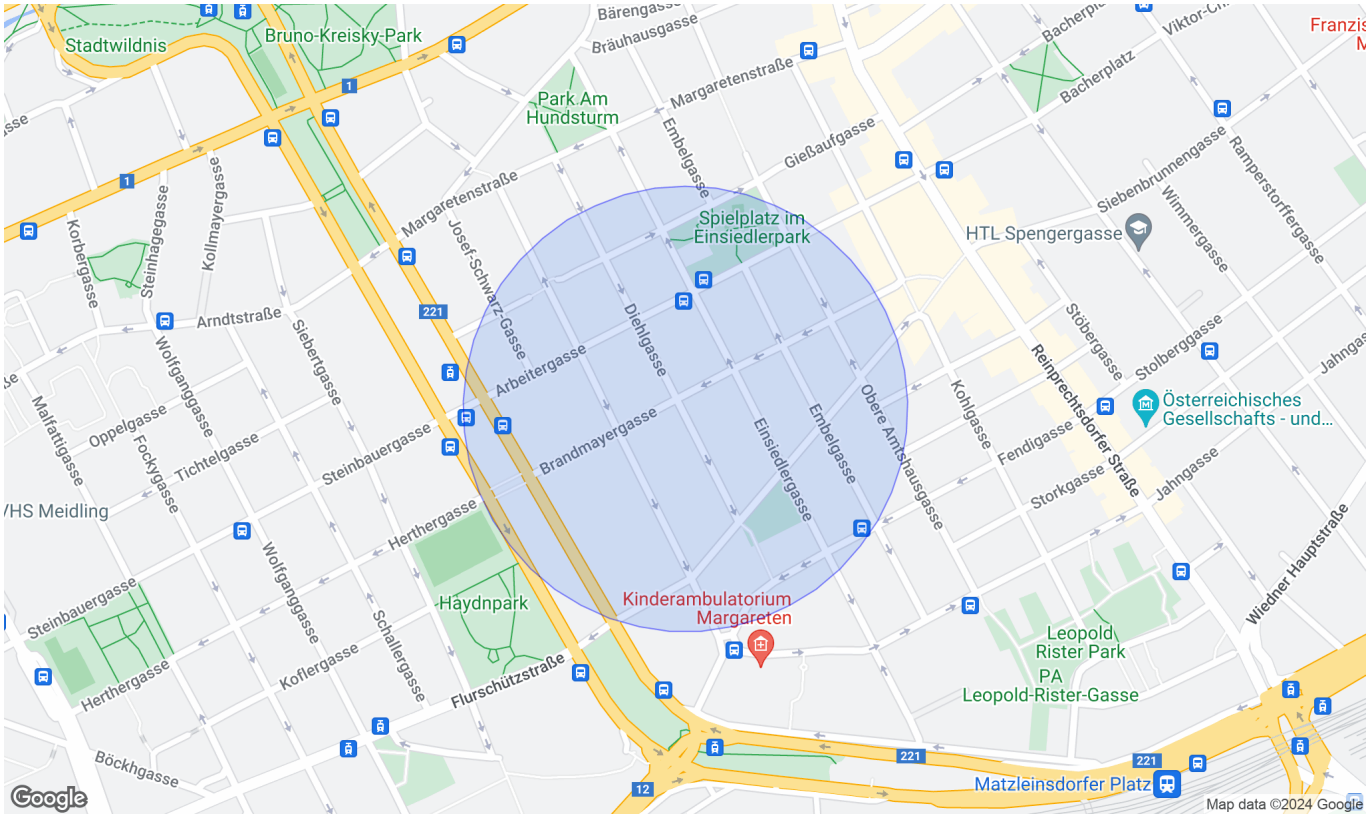
Ausstattung

Fliesen, Parkett, Fußbodenheizung, Personenaufzug, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Klimaanlage, Luftwärmepumpe, Öffenbare Fenster, Gäste-WC, Doppel- / Mehrfachverglasung, Bad mit WC

Lage

nahe Einsiedlerplatz und Parkanlage am Hundsturm

1050 Wien,Margareten



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

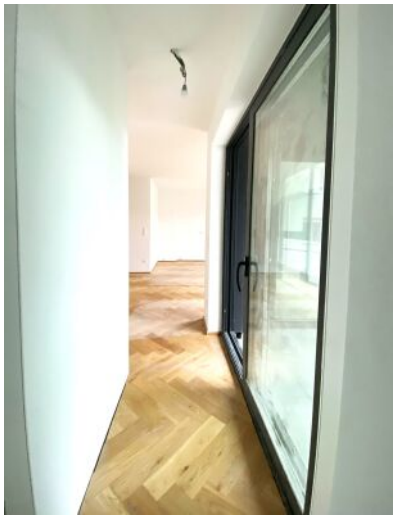
Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap