

Familienraum! Gut durchdachte Dachgeschosswohnung mit vier Zimmer und mit ostseitiger Loggia

1050 Wien, Margareten, Österreich



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

Eckdaten Objektnummer 6314

Wohnfläche: ca. 81,92 m²

Nutzfläche: ca. 88,76 m²

Beziehbar: nach Vereinbarung

Eigentumsform: Wohnungseigentum

Bauart: Neubau

Heizung: Fußbodenheizung

Lift: Personenaufzug

Zustand: Erstbezug

Zimmer: 4

Loggia: 1 (ca. 6,84 m²)

Bad: 1

WCs: 2

Kaufpreis: 595.000,00 €

Reparaturrücklage: 58.640,29 € 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

Detailbeschreibung

Familienraum! Gut durchdachte Dachgeschosswohnung mit vier Zimmer und mit ostseitiger Loggia

nahe Einsiedlerplatz und Parkanlage am Hundsturm

Wenn Sie eine Familienwohnung mit vier Zimmer innerhalb des Gürtels mit einer modernen Ausstattung, sich sowohl nach einer ostseitigen Loggia in den Innenhof wünschen und sie gerne von einem größeren Badezimmer mit Doppelwaschbecken, um den täglichen Morgenstress zu entgehen, träumen, wird Ihnen diese Wohnung sicherlich gefallen!

Diese neugeschaffene Vierzimmerwohnung im 1.Dachgeschoss mit einer Größe von ca. 81,92m² zzgl. ca. 6,84m² Loggia wird in Kürze fertiggestellt und befindet sich in der Nähe von Einsiedlerplatz. Sie besticht zusätzlich neben ihre Raumhöhe von ca. 2,60 Meter durch ihre gute Zimmereinteilung.

Diese Wohnung besticht durch ihre **ostseitige Ausrichtung**, der **zukunftsorientierten Heiztechnik** mittels **Wärmepumpe (LG)** und der Ruhelage.

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 (LG)**.

Aufteilung der Wohnung:

- Vorraum
- Gäste-WC mit Waschbecken
- Gut aufgeteilte Wohnküche (ca. 24,07m²) mit zusätzlichem Abstellraum und Ausgang auf die ostseitige **verglaste Loggia** selbstverständlich ist ein **Elektro- und Wasseranschluss vorhanden**
- 2.Vorraum
- Straßenseitige Kinderzimmer (ca. 12,76m²)
- Straßenseitige Kinderzimmer (ca. 10,53m²)
- Straßenseitige Elternschlafzimmer (ca. 14,73m²)
- Bad mit Dusche, WC, **Waschmaschinenanschluss** und **Doppelwaschbecken**

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)
- Loggia 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.

Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, höherer Gewalt, Lieferengpässen, Kundenwünschen oder sonstigen notwendigen technischen Gründen ergeben bleiben vorbehalten. Die ursprüngliche Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Der/Die Erwerber/in nimmt zur Kenntnis, dass es sich bei den Flächenangaben um Planangaben handelt, sodass im Zuge der Bauausführung geringfügige Abweichungen und Änderungen möglich sind. Sämtliche ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per E-Mail an office@lion-estate.at oder telefonisch unter [+43 699 188 28 533](tel:+4369918828533). 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

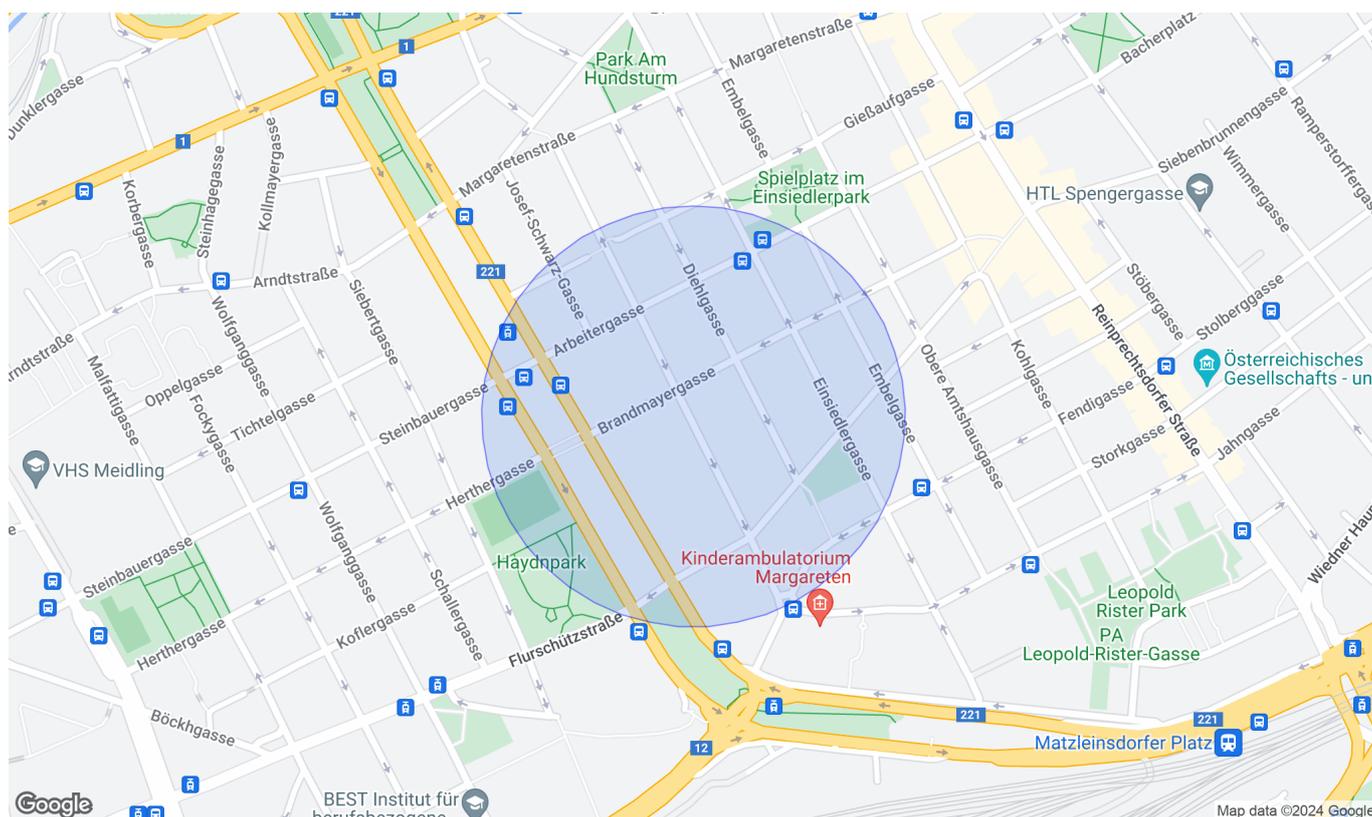
Fliesen, Parkett, Fußbodenheizung, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Bad mit Fenster, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Klimaanlage, Luftwärmepumpe, WG geeignet, Abstellraum, Räume veränderbar, Trennwände Gipskarton, Öffnbare Fenster, Gäste-WC, Doppel- / Mehrfachverglasung, Bad mit WC



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



LION
REAL ESTATE
IMMOBILIEN

