

Erstbezug! Dachgeschossmaisonettenwohnung mit eigener Dachterrasse und zwei Badezimmern

1050 Wien, Margareten, Österreich



Eckdaten Objektnummer 6316

Wohnfläche: ca. 84,78 m²

Beziehbar: nach Vereinbarung

Eigentumsform: Wohnungseigentum

Bauart: Neubau

Heizung: Fußbodenheizung

Lift: Personenaufzug

Zustand: Erstbezug

Zimmer: 3

Terrassen: 2 (ca. 32,18 m²)

Bäder: 2

WCs: 3

Kaufpreis: 695.000,00 €

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

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

Warum noch weiter suchen!

Wenn Sie eine Familienwohnung **mit Dachschrägen, eine eigene Dachterrasse innerhalb des Gürtels mit einer modernen Ausstattung**, sich nach **zwei Zimmer mit je einem eigenem Badezimmer bevorzugen**, wird Ihnen diese Wohnung sicherlich gefallen!

Sie werden von dieser Wohnung über drei Etagen mit einer Wohnfläche von ca. 84,78m² zzgl. ca. 32,18m² Terrassenflächen beeindruckt sein. Die Fertigstellung ist bis Sommer 2024 geplant und ihr neues Zuhause befindet sich in der Nähe von Einsiedlerplatz.

Diese Wohnung punktet durch ihr **angenehmes Wohngefühl**, der **zukunftsorientierten Heiztechnik** mittels **Wärmepumpe (LG)** und der **Dachterrasse, die zum Erholen nach einem stressigen Tag einladet**

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

Aufteilung der Wohnung:

DG1:

- kompakter Vorraum (ca. 3,73m²)
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und für Wärmepumpe
- **Elternschlafzimmer 8ca. 13,07m²) mit eigenem Badezimmer** ausgestattet mit Dusche, WC und Waschbecken

DG2:

- Großzügige Wohnküche **mit Dachschrägen** (ca. 41,33m²) mit Ausgang auf die **südlich ausgerichteten Terrasse Balkon mit Elektro- und Wasseranschluss vorhanden** (ca. 9,06m²). Von dieser Terrasse gelangt man mittels Wendeltreppe zur gut nutzbaren Dachterrasse (ca. 26,27m²)
- **Gäste-WC** mit Waschbecken und Fenster
- zweites Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC
- **Büro/Kinderzimmer (ca. 8,77m²) mit direkten Zugang ins zweite Badezimmer** (Dusche, WC und Waschbecken)

DG3:

- **Dachterrasse** (ca. 23,12m²) geplant mit Holz bzw. WPC verlegt

Ausstattung:

- Es ist geplant entweder den Boden mit Parkett geklebt Eiche Landhaus Diele matt versiegelt oder Eiche geölt bzw. mit Fliesen auszustatten
- 3-fach verglaste Alufenster

- Klimaanlage (LG) und Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe (LG)
- Beschattung/Sonnenschutz bei Dachflächenfenster VELUX F per Rollläden mit E-Steuerung
- Stiegenaufgang innerhalb der Wohnung mit Holztreppen: Eiche – keilgezinkt mit Setzstufen inkl. Glasgeländer und Handlauf

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. 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, Trennwände Gipskarton, Öffnbare Fenster, Toilette, Gäste-WC, Doppel- / Mehrfachverglasung, Bad mit WC

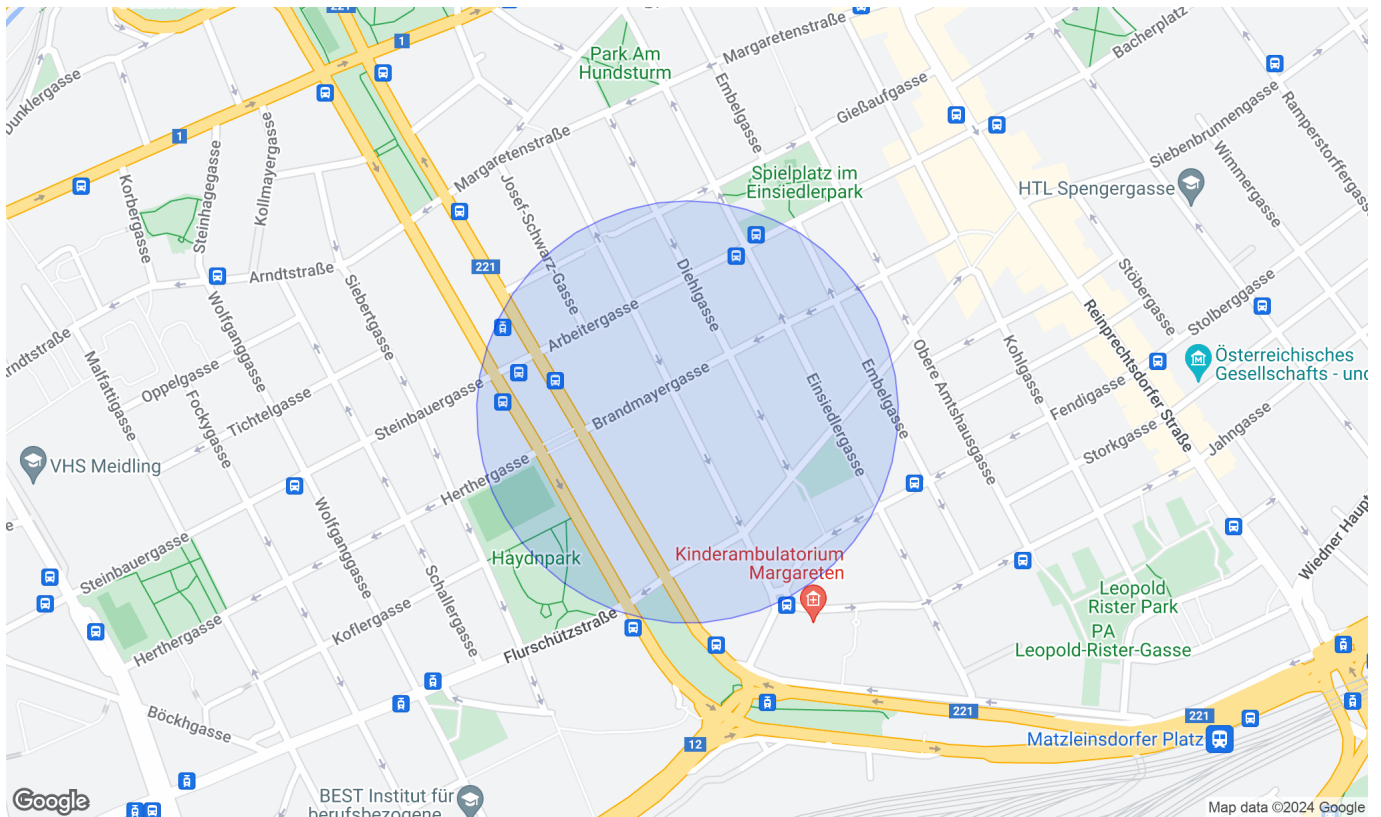


LION
REAL ESTATE
IMMOBILIEN

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

