Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Dr. Vospernik Immobilien GmbH
Seidlgasse 19
A-1030 Wien
Tel: +43 (0)1 / 718 48 02
Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90

Sylvia Kronlechner

+43 676 / 660 79 00
+43 (0)1 / 718 48 02
kronlechner@immovos.at

Datum: 27. 04. 2024

DACHTERRASSENWOHNUNG MIT WEITBLICK

ÜBERBLICK

Objekt ID:	31203
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 9.,Alsergrund
Ort:	Wien 9.,Alsergrund
Lage:	NÄHE GARTENPALAIS LIECHTENSTEIN
Verkehrsanbindung:	Straßenbahnlinien, 5,33, 37,38, D, Autobus 40A, Schnellbahn S40, Regionalzüge, U Bahnlinie U 4 (ca. 650m).

KOSTEN

Preis:	€ 696.798,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	87,00 m²
Nutzfläche ca.:	87,00 m²

HERRSCHAFTLICHES JUWEL MITTEN IM 9. BEZIRK!
Schon beim Anblick des herrschaftlichen Hauses, welches im Zuge des DG-Ausbaus saniert wurde, kommt man ins Schwärmen.
Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Restaurants Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Stadtzentrum erreicht man bequem mit der Straßenbahn oder dem Autobus. Das beliebte Naherholungsgebiet rund um den Donaukanal mit seinen zahlreichen Lokalen und Grünflächen erreicht man in wenigen Minuten.
Sehr gute Verkehrsanbindung: Straßenbahnlinien D, 5, 33, 37, 38, 33. Autobus 40A, Schnellbahn S 40, Regionalzüge (Franz-Josephs-Bahnhof). Die U4-Station Friedensbrücke ist fußläufig in ca. 8 Minuten erreichbar.
Die ausgezeichnete Lage mit bester Infrastruktur, direkt beim Gartenpalais Liechtenstein
runden den äußern Gesamteindruck noch ab.

Gesamtfläche ca.:	124,00 m²
Terrassenfläche ca.:	37,00 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	sofort
Zimmer:	3
Stockwerk:	DG
Stellplätze Garage:	1
Anzahl Terrassen:	2
Bäder:	1
Anzahl WCs:	2
Alter:	Altbau Neubau
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerung:	Wärmepumpe
Heizwärmebedarf:	26 kWH/m²/Jahr
fGEE:	1,36
Boden:	Parkett

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✔
Barrierefrei	✔
Küche offen	✔
Lift	✔
Garage	✔
Keller	✔
Klimaanlage	✔
Kabel oder Sat TV	✔
Isolierfenster	✔

Die Wohnung selbst ist im Maisonette Stil errichtet und nach Osten und Westen ausgerichtet.
Der Ausblick ist phänomenal, der Blick reicht über den Augarten (Flak Turm) bis hin zur Donaucity (DC Tower).
GRUNDRISS:
Ebene 1:
Vorzimmer mit Stiegen Bereich ca. 6 m²,
Badezimmer ca. 5 m² mit Wanne, Doppelwaschbecken, WC und Handtuchtrockner,
Zimmer ca. 16 m² mit begehbarer Garderobe, ein weiteres Zimmer ca. 12 m²,
WC extra mit Handwaschbecken und Anschluss für die Waschmaschine.
Ebene 2:
großzügiger und heller Wohn- Essbereich ca. 39 m² mit integrierter Küche (Anschlüsse)
und Ausgang auf ca. 18 m² Terrasse.
Die Stiege führt weiter auf die ca. 4 m² verglaste Galerie mit Ausgang auf die ca. 18 m² Dachterrasse.

AUSSTATTUNG:
*NIEDRIGENERGIEBAUWEISE MIT WÄRMEPUMPE
*HAUSZENTRALHEIZUNG GAS / FUSSBODENHEIZUNG
*NEUE LIFTANLAGE VOM KELLER BIS INS DACHGESCHOSS
*KLIMAANLAGE
*LANDHAUSDIELE EICHE IN ALLEN WOHNRÄUMEN
*NATURSTEIN IN DEN NASSRÄUMEN
*SANITÄR KERAMIK VON VILLEROY&BOCH
*ARMATUREN VON HANS GROHE
*IM ERDGESCHOSS IST EINE STAPEL-GARAGE UNTERGEBRACHT,
EIN STELLPLATZ IST DIESER WOHNUNG ZUGEORDNET UND IM KAUFPREIS ENTHALTEN:
*IM KELLER BEFINDET SICH EIN DAZUGEHÖRIGER KELLERABTEIL

Für weitere Informationen kontaktieren Sie mich bitte unter:
eMail: kronlechner@immovos.at
Mobiltelefon: +43 676 660 79 00

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT