

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Friedrich Traudtner

☎ +43 664 / 225 59 85

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ traudtner@immovos.at

Datum: 29. 04. 2024

ERSTBEZUG! KLIMANEUTRALE DACHTERRASSENWOHNUNG MIT 360° BLICK IM 3. BEZIRK



ÜBERBLICK

Objekt ID: 38811
Bundesland: Wien
Bezirk: Wien 3., Landstraße
Ort: Wien 3., Landstraße

KOSTEN

Preis: € 630.000,00
Betriebskosten (ex. USt): € 161,40
Liftbetriebskosten (ex. USt): € 28,48
sonst. Kosten (ex. USt): € 23,74
mtl. Kosten (inkl. USt.): € 232,61
Provision: 3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 95,00 m²
Terrassenfläche ca.: 41,00 m²

Für den Start einer virtuellen Tour klicken Sie diese Zeile!

Erstbezug- klimaneutrale Dachterrassenwohnung mit 360° Blick im 3. Bezirk!

Wenn Sie auf der Suche nach einer einzigartigen Dachgeschosswohnung über den Dächern des 3. Bezirks in Niedrigenergie- Bauweise, zudem klimaneutral mit Photovoltaik Netzeinspeisung, sind und im Sommer auf eine Fußboden-, sowie Wandkühlung nicht verzichten möchten, dann haben wir Dr. Vospernik Immobilien GENAU das RICHTIGE für SIE!

Diese Dachgeschoßmaisonette hinterlässt einen grünen Fußabdruck, bleibende Eindrücke auf der Dachterrasse und besticht durch einen funktionellen Grundriss.

Aufteilung der Dachterrassenwohnung:

1. EBENE

Vorraum: Riemen- Parkettfußboden ca. 14m² (Aufgang

Kellerfläche ca:	4,00 m ²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	2019
Zimmer:	3
Stockwerk:	DG
Stellplätze Garage:	1
Anzahl Terrassen:	2
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Altbau
Befeuern:	Solar
Heizwärmebedarf:	35 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,74
Boden:	Parkett
Boden:	Stein

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Küche offen	✓
Lift	✓
Garage	✓
Keller	✓
Isolierfenster	✓

zur Ebene 2)

WC: Keramische Platten 60x60,

Badezimmer: Keramische Platten 60x60 , Badewanne und Dusche, Tageslicht

Schlafzimmer 1: Riemenparkettfußboden ca. 15m² (das Schlafzimmer ist auch durch eine Glasschiebetür direkt vom Badezimmer zu begehen), direkter Zugang zu einer kleinen Terrasse

Schlafzimmer 2: Riemenparkettfußboden ca.13m², direkter Zugang zu einer kleinen Terrasse

2. EBENE

Direkt vom Vorraum gelangt man in die Galerie mit Wohn-/ Küchenbereich ca. 35m² mit großzügigen Dachflächenfenstern und direktem Ausgang auf die Terrasse (ca. 28m²); von der Terrasse gelangt man auf das Flachdach (Dachgarten, ca. 11m²)

Terrasse und Dachterrasse: Der Belag ist mit Holzdielen Sibirische Lärche auf Alu Profilen im Kiesbett ausgeführt. Sicherheitsglas Geländer.

Baujahr des Hauses: 1900

Hochwertiger Dachausbau: 2019

HWB: 35

Heizungsart: Split Luft Wasser Wärmepumpe ca. 9 kWh in Kombination mit Wasser- Pufferspeicher für Warmwasser. Fußbodenheizung. Innovativ ist die Wohnung klimaneutral, durch die Errichtung einer Photovoltaikanlage am Dach, ausgestattet. Die Photovoltaikanlage speist jeweils eine Luftwärmepumpe, die das Warmwasser, die Fußbodenheizung und die Fußboden-/ Wandkühlung im Sommer versorgt (Wärmepumpe reversibel). Daher ist eine Klimaanlage nicht geplant und nicht erforderlich.

Lage: Fasanviertel mit bester Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Rasche Autobahnanbindung, Entfernung Hauptbahnhof ca. 1km, Schulen, Supermärkte, Straßenbahn, Schnellbahn ca. 100-400m Ein Tiefgaragenstellplatz zur Miete ist bereits reserviert.

Betriebskosten: € 161,40 + 10% Ust = € 177,54

Liftkosten: € 28,48 + 10% Ust = € 31,33

Rücklagen: € 23,74 = € 23,74

Gesamtbetriebskosten inkl. UST = € 232,61

<https://www.youtube.com/watch?v=JauQSw2PYhg>

Kaufpreis: € 630.000,--

Vermittlungsprovision 3% zzgl 20% UST vom Kaufpreis

Für nähere Informationen, weitere Unterlagen, Bau und
Ausstattungsbeschreibung und die Vereinbarung eines
Besichtigungstermins steht Ihnen Friedrich Traudtner
gerne unter der Tel. Nr. 0664 225 59 85 oder via Mail
Traudtner@immovos.at zur Verfügung.





