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

Friedrich Traudtner

+43 664 / 225 59 85
+43 (0)1 / 718 48 02
traudtner@immovos.at

Datum: 07. 05. 2024

VIRTUELLER RUNDGANG: ERSTBEZUG! MODERNES WOHNEN MIT EINEN TRAUMHAFTEN BLICK ÜBER DIE DÄCHER WIENS*

ÜBERBLICK

Objekt ID:	39147
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 3.,Landstraße
Ort:	Wien 3.,Landstraße
Lage:	Nahe Schloss Belvedere

KOSTEN

Preis:	€ 624.600,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 166,40
Liftbetriebskosten (ex. USt):	€ 29,36
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 24,47
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 239,81
Provision:	3% vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

FLÄCHEN

Virtueller Rundgang: Für den Start einer virtuellen Tour klicken Sie diese Zeile!

ERSTBEZUG! modernes Wohnen mit einen TRAUMHAFTEN BLICK über die Dächer Wiens*

URBANES FLAIR MITTEN IM DRITTEN

Diese ca. 98 m² 4-Zimmer DG-Maisonette + ca. 17 m² Dachterrasse mit hochwertiger Ausstattung, befindet sich in einer ruhigen Seitengasse in der Nähe vom Schloss Belvedere, vom botanischen Garten und vom Schweizer Garten.

Diese MODERNE qualitativ HOCHWERTIGE Wohnung und INNOVATIVE Haustechnik (erbaut im Jahre 2019) werden Sie begeistern und Ihnen ein beeindruckendes Wohngefühl vermitteln. Die Immobilie verfügt über großzügige VERGLASUNGEN und bietet daher einen herrlichen AUSBLICK. Die DACHTERRASSE ist in den Hof nach alle HIMMELSRICHTUNGEN ausgerichtet, mit einem

Wohnfläche ca.:	98,00 m²
Nutzfläche ca.:	120,00 m²
Gesamtfläche ca.:	120,00 m²
Terrassenfläche ca.:	22,00 m²
Kellerfläche ca:	4,00 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	2019
Zimmer:	4
Geschosse:	5
Stockwerk:	DG
Stellplätze Tiefgarage:	1
Anzahl Terrassen:	2
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Altbau Neubau
Heizung:	Fussboden
Befeuerung:	Solar
Heizwärmebedarf:	35 kWH/m²/Jahr
fGEE:	0,74
Boden:	Parkett
Boden:	Stein

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✔
Küche offen	✔
Lift	✔
Keller	✔
Tiefgarage	✔
Klimaanlage	✔
Isolierfenster	✔

TRAUMBLICK über Wien und dient als Ort der ENTSPANNUNG.

RAUMAUFTEILUNG:
1. Ebene
- Eingangsbereich / Vorraum mit Fenster ca. 14m² (Aufgang zur Ebene 2.)
- Badezimmer
- separate Toilette
- Zimmer ca. 8m² mit direkter Ausgang auf eine kleine Terrasse (das Schlafzimmer ist vom Vorraum und durch eine Glasschiebetür direkt vom Badezimmer zu begehen)
- Zimmer ca. 11m² direkter Zugang auf eine kleine Terrasse
- Zimmer ca. 13m² direkter Zugang auf eine kleine Terrasse
- Abstellraum

2. Ebene
- direkt vom Vorraum gelangt man in die ca. Wohnküche ca. 17 m² mit großzügigen Dachflächenfenstern.
- von der Wohnküche gelangen Sie in das Wohnzimmer ca. 26 m² mit großzügigen Dachflächenfenstern und Aufgang auf das Flachdach/ Dachterrasse ca. 17 m².

AUSSTATTUNG:
Die Wohnung lässt mit ihrer hochwertigen Ausstattung keine Wünsche offen.

* Wohnküche / Essbereich mit große Fensterflächen bringen viel Tageslicht in den Raum, Riemen Parkettfußboden
* Schlafzimmer: Riemen Parkettfußboden
* Dachterrasse: Der Belag ist mit Holzdielen, Sibirische Lärche auf Alu Profilen im Kiesbett ausgeführt. Sicherheitsglas Geländer.
* Vorraum mit Fenster und Riemen Parkettfußboden
* Badezimmer mit Waschbecken, Handtuchtrockner, Badewanne und Dusche. Keramische Platten 60x60
* Toilette mit Handwaschbecken. Keramische Platten 60x60
* Fenstern mit 2-fach Wärme- & Schallschutzverglasung von Velux
* Sicherheitseingangstür
* Gegensprechanlage mit Kamera

** Heizungsart: Split Luft Wasser Wärmepumpe ca. 9 kWh in Kombination mit Wasser-Pufferspeicher für Warmwasser und für die Fußbodenheizung.

*** Die Wohnung ist durch die Errichtung einer

PHOTOVOLTAIKANLAGE am Dach, KLIMANEUTRAL. Die Photovoltaikanlage speist jeweils eine Luftwärmepumpe, die das Warmwasser, die FUßBODENHEIZUNG und die FUßBODEN und WANDKÜHLUNG im Sommer versorgt (Wärmepumpe reversibel). Daher ist eine Klimaanlage nicht geplant und nicht erforderlich.

SONSTIGES:
- Tiefgarage
- Personenlift
- Fahrradabstellraum im EG
- Kellerabteil ca. 4 m2 im EG

Verkehrsanbindung in unmittelbare Nähe:
- Straßenbahnlinie 18, 71, O
- Autobuslinien 77A, N71 (Rennweg)
- S-Bahn S1, S2, S3, S4, S7 (Rennweg)

- In der Nähe befindet sich ebenfalls der Verkehrsknotenpunkt Prater (Südosttangente, Ost-Autobahn).

Die Lage und die Infrastruktur:
Zahlreiche Unterhaltungs- sowie Einkaufsmöglichkeiten (Konzerthaus, Wien Mitte "The Mall") stehen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Für ausgedehnte Spaziergänge bieten sich in der direkten Umgebung der Schweizergarten, Botanisches Garten und der Garten des Belvedere an.

Als Naherholungsgebiet sind die Wasserwiese und das Wiener Stadionbad mit dem Auto in 5 Minuten oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 15 Minuten zu erreichen. Durch den schönen grünen OASEN wie der etwa 6 km² großen Wiener Prater hat man die Möglichkeit schnell ins "GRÜNE" zu gelangen.

Weiters finden Sie eine Auswahl von Schulen in der näheren Umgebung:
https://www.wien.gv.at/bezirke/landstrasse/bildung/

Diese 3-Zimmer Wohnung eignet sich sowohl zum komfortablen SELBER WOHNEN, als auch als sichere ANLAGE. Dieses wertbeständige Projekt verfügt noch über eine weitere Auswahl an Wohnungen mit ähnlichen Grundrissen.

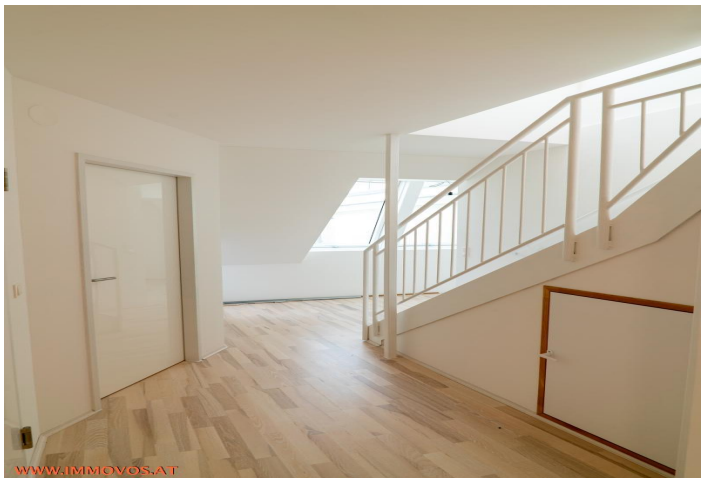
Konditionen:
Kaufpreis Wohnung 624.600,00 Euro

Monatliche Nebenkosten:
Betriebskosten: 166,40 Euro
Betriebskosten für Lift: 29,36 Euro
Reparaturrücklage: 24,47 Euro
10% USt. 19,58 Euro

Wohnbeitrag gesamt 239,81 Euro

Die Provision beträgt 3% vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Ein Stellplatz in der Tiefgarage in Miete ist bereits reserviert.


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

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

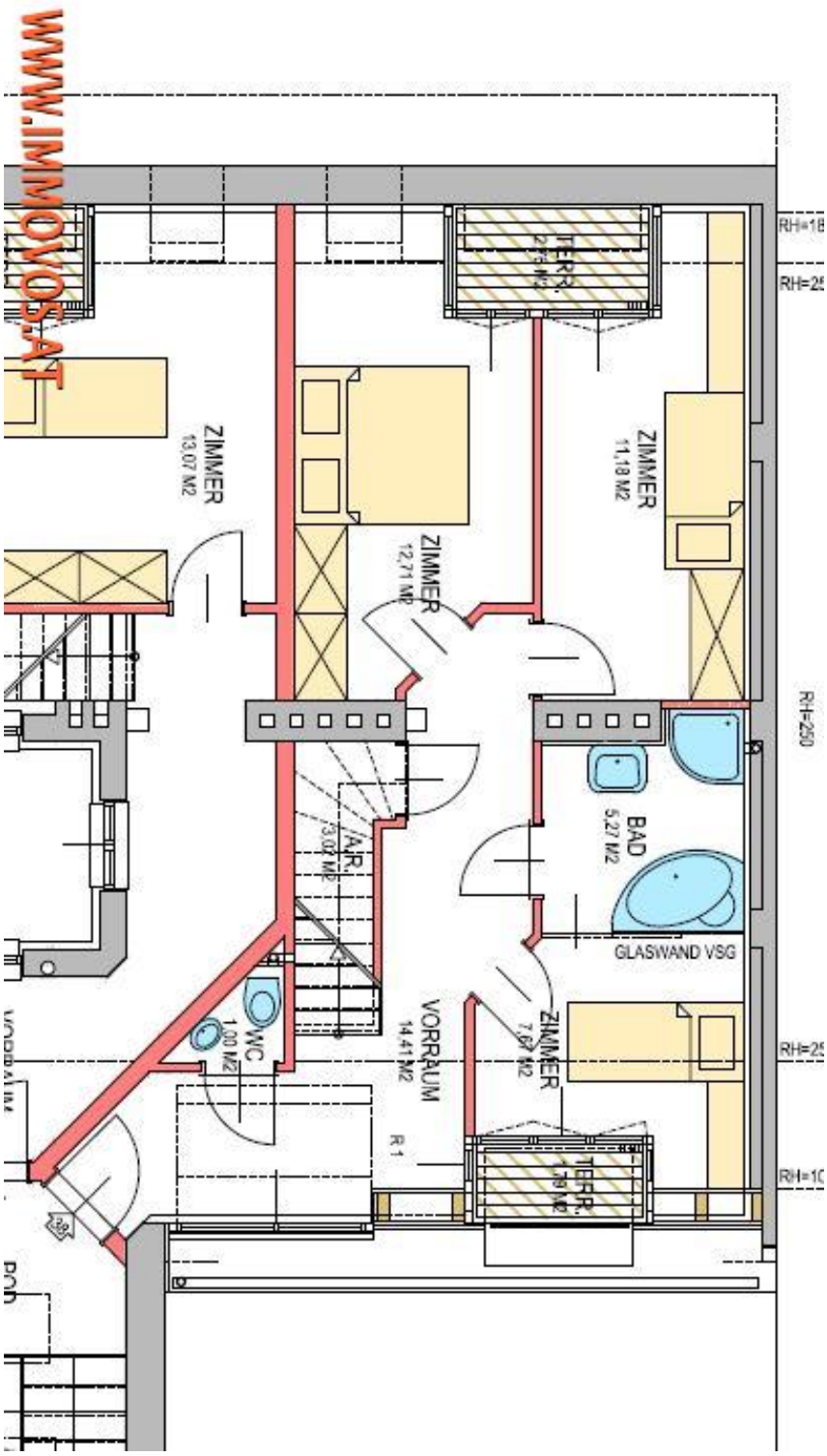
WWW.IMMOVOS.AT

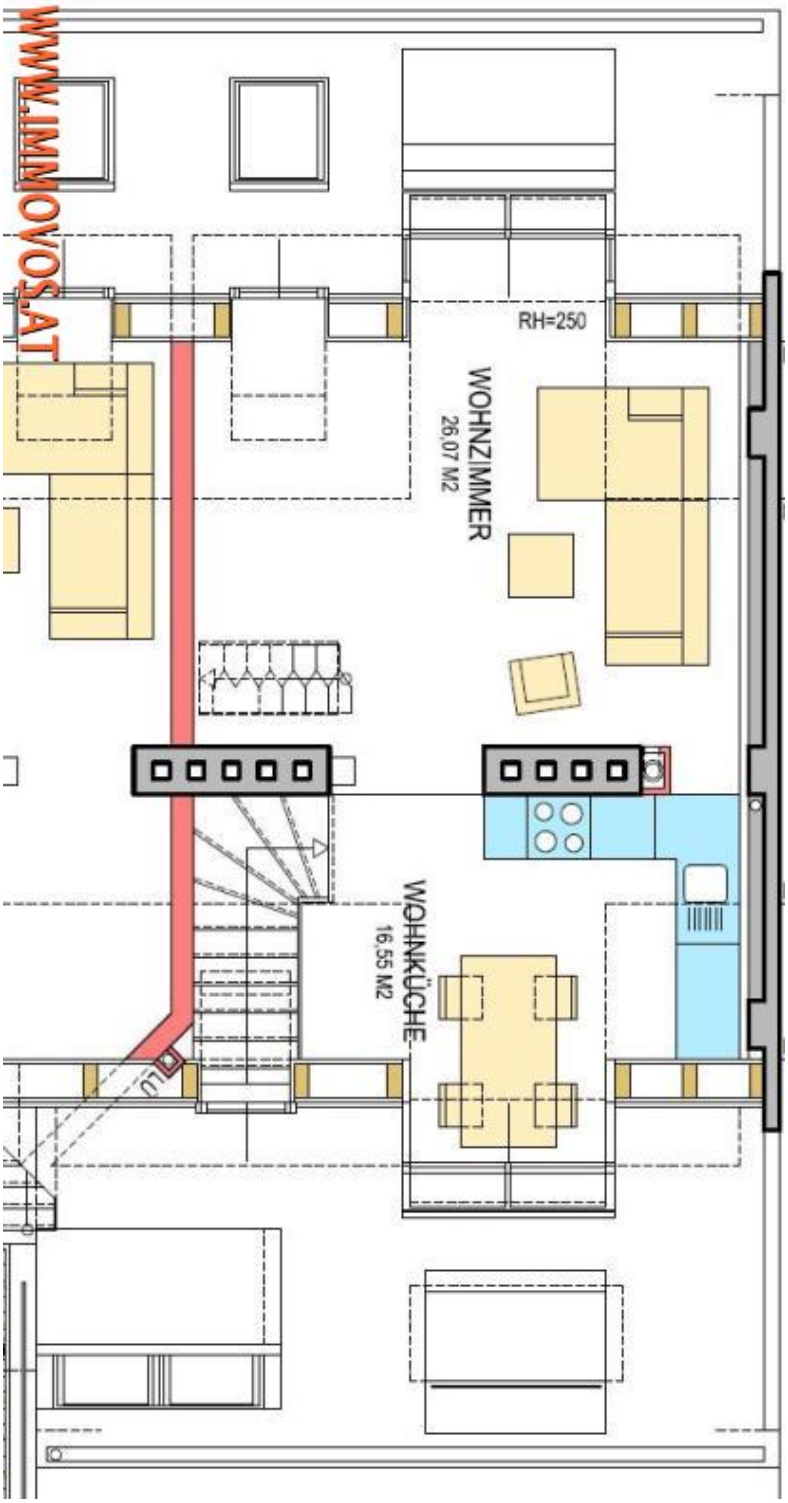
WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT


WWW.IMMOVOS.AT
ZIMMER
13,07 M2
ZIMMER
12,71 M2
ZIMMER
11,18 M2
TERR.
BAD
5,27 M2
GLASWAND VSG
A.R.
3,02 M2
WC
1,00 M2
VORRAUM
14,41 M2
ZIMMER
7,67 M2
TERR.
1,79 M2
R 1
RH=250


WWW.IMMOVOS.AT
RH=250
WOHNZIMMER
26,07 M2
WOHNKÜCHE
16,55 M2

WWW.IMMOVOS.AT
DFF 94/140
DFF 94/140
DFF 94/160
DFF 94/160
BEF GPU 78/140
FLACHDACH 17,12 M2
RAUCHFANGKEHRERWEG MUSS BEGEHBAR SEIN
DFF 94/160
LÜ