

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: 04. 05. 2024

VIRTUELLER RUNDGANG: ERSTBEZUG! MODERNES WOHNEN MIT PANORAMABLICK ÜBER WIEN*



ÜBERBLICK

Objekt ID:	39180
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 3.,Landstraße
Ort:	Wien 3.,Landstraße
Lage:	Nahe Schloss Belvedere,
Verkehrsanbindung:	Straßenbahnlinie 18, 71, O

KOSTEN

Preis:	€ 531.400,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 154,87
Liftbetriebskosten (ex. USt):	€ 27,33
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 22,78
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 223,20
Provision:	3% vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Virtueller Rundgang: [Für den Start einer virtuellen Tour klicken Sie diese Zeile!](#)

ERSTBEZUG! modernes Wohnen mit PANORAMABLICK über Wien*

URBANES FLAIR MITTEN IM DRITTEN

Diese ca. 91 m² 3-Zimmer DG-Maisonette + ca. 11 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

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	91,00 m ²
Nutzfläche ca.:	102,00 m ²
Gesamtfläche ca.:	102,00 m ²
Terrassenfläche ca.:	11,00 m ²
Kellerfläche ca.:	4,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	2019
Zimmer:	3
Geschosse:	5
Stockwerk:	DG
Stellplätze Garage:	1
Anzahl Terrassen:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Neubau
Heizung:	Fussboden
Befeuerng:	Solar
Heizwärmebedarf:	35 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,74
Boden:	Parkett
Boden:	Stein

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Küche offen	✓
Lift	✓
Keller	✓
Tiefgarage	✓
Klimaanlage	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓

TRAUMBLICK über Wien und dient als Ort der ENTSPANNUNG.

RAUMAUFTEILUNG:

1. Ebene

- Eingangsbereich / Vorraum mit Fenster (Aufgang zur Ebene 2)
- Badezimmer
- separate Toilette mit Fenster
- kleiner Abstellraum
- Schlafzimmer ca. 10 m² (ist vom Vorraum und durch eine Glasschiebetür direkt vom Badezimmer zu begehen).
- Wohnküche / Essbereich ca. 27 m². Die große Fensterflächen bringen viel Tageslicht in den Raum.

2. Ebene

- direkt vom Vorraum gelangt man in die ca. 33 m² Galerie mit großzügigen Dachflächenfenstern und einem Ausstieg auf ca. 11 m² Flachdach (Dachgarten).

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.
- * Fenstern mit 2-fach Wärme- & Schallschutzverglasung von Velux
- * Vorraum mit Fenster und Riemen Parkettfußboden
- * Badezimmer mit Waschbecken, Handtuchtrockner, Badewanne und Dusche. Keramische Platten 60x60
- * Toilette mit Fenster, Handwaschbecken. Keramische Platten 60x60
- * 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 531.400,00 Euro

Monatliche Nebenkosten:

Betriebskosten: 154,87 Euro

Betriebskosten für Lift: 27,33 Euro

Reparaturrücklage: 22,78 Euro

10% USt. 18,22 Euro

Wohnbeitrag gesamt 223,20 Euro

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

Ein Stellplatz in der Tiefgarage in Miete ist bereits reserviert.











