

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



Mag. Martin Knor

☎ +43 699 / 170 43 589
 📞 +43 (0)1 / 718 48 02
 ✉ knor@immovos.at

Datum: 08. 05. 2024

COTTAGE-VIERTEL: EXKLUSIVE ERSTBEZUGSWOHNUNG MIT BALKON



ÜBERBLICK

Objekt ID: 45747
Bundesland: Wien
Bezirk: Wien 18.,Währing
Ort: Wien 18.,Währing
Lage: Cottage-Viertel
Verkehrsanbindung: siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis: € 1.810.900,00
Betriebskosten (ex. USt): € 527,65
sonst. Kosten (ex. USt): € 77,83
mtl. Kosten (inkl. USt.): € 658,25
Provision: 3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 155,65 m²
Nutzfläche ca.: 271,34 m²

RARITÄT Exklusive 5-Zimmer-Erstbezugswohnung mit 3 Bädern, Garten, Terrassen und Balkon im begehrten Cottage-Viertel.

Die Wohnung befindet sich im EG. und 1 OG. eines kürzlich fertiggestellten Neubauhauses mit nur 4 Wohneinheiten. Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 155,65m² zzgl. ca. 108,47m² Terrassenfläche und ca. 408,87m² Gartenfläche sowie 7,22m² Balkon

Grundriss:

Ebene 1 (EG.)

- _Vorraum
- _Wohnzimmer mit integriertem Küchenbereich
- _Zimmer
- _Zimmer
- _Badezimmer mit Badewanne und Handwaschbecken
- _Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- _Gartenterrasse

Balkon Fl. ca.:	7,22 m ²
Terrassenfläche ca.:	108,47 m ²
Gartenfläche ca.:	408,87 m ²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	2023
Zimmer:	5
Stockwerk:	EG
Anzahl Terrassen:	2
Anzahl Balkone:	1
Bäder:	3
Anzahl WCs:	2
Anz. Wohneinheiten:	1
Alter:	Neubau
Heizung:	Luftwärmepumpe
Heizwärmebedarf:	41,7 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,80

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Barrierefrei	✓
Küche offen	✓
Lift	✓
Garage	✓
Keller	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓
Rollstuhlgerecht	✓

_Garten

Ebene 2:

_Vorraum

_Garderobe

_Zimmer

_Zimmer

_Badezimmer mit Dusche und WC

_Badezimmer mit Dusche und WC

_Balkon

Ausstattung:

_Personenaufzug (barrierefreier Zugang zur Wohnung)

_Einlagerungsraum im Keller

_Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

_hochwertige Sanitärausstattung

_Fußbodenheizung/Kühlung (Wärmepumpe)

_geschmackvolle Dielenparkettböden in den

Aufenthaltsräumen, Feinsteinzeug-Fliesen in den

Sanitärräumen und auf dem Balkon

_Sicherheitseingangstüre

Optional kann ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage zum Preis von EUR 42 000 erworben werden.

Lage: direkt im Cottage-Viertel, an der Grenze vom 18. zum 19. Wiener Gemeindebezirk, eine der begehrtesten Wohngenden Wiens.

Öffentliche Anbindung: Autobuslinien 10A, 35A, 40A, Straßenbahnlinie 41.

Konditionen:

Kaufpreis: 1 810 900 EUR

Bezug: ab sofort

Vermittlungsprovision: 3% des erzielten KP zzgl. 20% USt.

Errichter der Kaufvertrags-Urkunde: Mag. Michael Gruner. RA Grund und Pohle, Kirchengasse 19, 1070 Wien

Gerne senden wir Ihnen weitere Unterlagen sowie eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu!

Kontakt: Mag. Martin Knor, Tel ++43 699 170 435 89, e-mail: knor@immovos.at





