

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

<b>Objekt ID:</b>	45764
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 18.,Währing
<b>Ort:</b>	Wien 18.,Währing
<b>Lage:</b>	Cottage-Viertel
<b>Verkehrsanbindung:</b>	siehe Inseratstext

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 1.410.900,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 408,43
<b>sonst. Kosten (ex. USt):</b>	€ 60,24
<b>mtl. Kosten (inkl. USt.):</b>	€ 509,51
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	120,48 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	138,68 m <sup>2</sup>

\*\*\*RARITÄT\*\*\* Exklusive 5-Zimmer-Erstbezugswohnung mit 2 Balkonen im begehrten Cottage-Viertel

Die Wohnung befindet sich im 2. OG eines kürzlich fertiggestellten Neubauhauses mit nur 4 Wohneinheiten. Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 120,48m<sup>2</sup> zzgl. ca. 18,20m<sup>2</sup> Balkonfläche (aufgeteilt auf 2 Balkone).

Grundriss:

- \_Vorraum
- \_Wohnküche
- \_Zimmer
- \_Zimmer
- \_Zimmer
- \_Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und WC
- \_Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und WC
- \_Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- \_Balkon
- \_Balkon

<b>Balkon Fl. ca.:</b>	18,20 m <sup>2</sup>
<b>DETAILDATEN</b>	
<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Stockwerk:</b>	2.OG
<b>Anzahl Balkone:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>Anzahl WCs:</b>	2
<b>Anz. Wohneinheiten:</b>	1
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizung:</b>	Luftwärmepumpe
<b>Heizwärmebedarf:</b>	41,6 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	0,80

## AUSSTATTUNG:

<b>Abstellraum</b>	✓
<b>Barrierefrei</b>	✓
<b>Küche offen</b>	✓
<b>Lift</b>	✓
<b>Garage</b>	✓
<b>Keller</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Fahrradraum</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓
<b>Rollstuhlgerecht</b>	✓

## 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 Wohngegenden Wiens.

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

## Konditionen:

Kaufpreis: 1 410 900 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





