

**Erstbezug, Dachgeschosswohnung 3-Zimmer, inkl. Küche,
Klimaanlage, Erlachplatz 10**



a17-photography_20-07-24_immocity-00027

Objektnummer: O2100166661
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,07 m ²
Gesamtfläche:	66,07 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,51 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,51 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtmietpreis

Ihr Ansprechpartner



Ehsan Karimian

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien



BEEINDRUCKENDE WOHNUNG MIT HOFSEITIG AUSGERICHTETEN BALKON

TOP DG 2

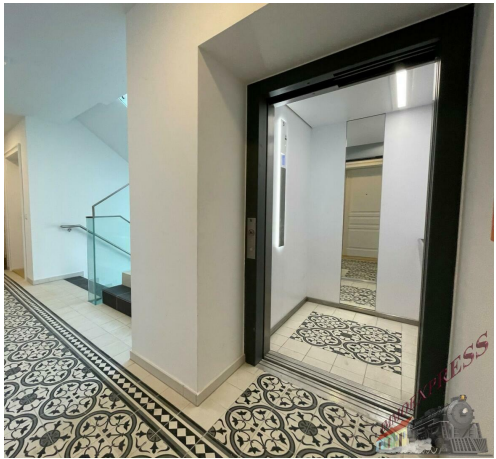
VR	5,89 m²
WIC	1,96 m²
AR	1,81 m²
Wohnküche	26,15 m²
Zimmer	10,83 m²
Bad	6,33 m²
Zimmer	13,20 m²

WOHNNUTZFLÄCHE 66,07 m²

+ Balkon	7,25 m²
+ Kellerabteil	2,51 m²









Objektbeschreibung

Wunderschöne Exklusive 3 Zimmer Wohnung im Innenhof in absoluter Ruhelage mit beeindruckender Raumaufteilung

Erstbezug, Schlüsselfertig, Top-Objekt, Hoch-Exklusiv und Modern

1. Wohnen im 10. Bezirk

Wohnen im Dachgeschoss – die ca. 66,07 m² große Dachgeschosswohnung im Herzen von Favoriten wird Sie aufgrund einer hochwertigen Ausstattung und optimalen Raumaufteilung begeistern. Der hofseitig ausgerichtete Balkon bietet Ihnen absolute Ruhe und ist vom 2. Schlafzimmer aus begehbar. Das Moderne Badezimmer - welches mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet ist - bietet Ihnen aufgrund eines Doppelwaschbeckens und einer Größe von ca. 6,33 m² ausreichend viel Platz. Im Abstellraum befindet sich ein WS-Anschluss. Das separat begehbbare WC ist mit einem Handwaschbecken ausgestattet. . Das Schöne helle ca. 26 m² große Wohnzimmer bietet Ihnen ausreichend Stellmöglichkeiten.

2. Lage

Die begehrte Wohnanlage liegt in einer ruhigen Gasse wo das Umfeld als grün, ruhig und angenehm gilt.

Die Wohngegend bietet ein vielfältiges Angebot an Freizeitaktivitäten und auch Möglichkeiten zur Erholung. Direkt vor der Haustüre befindet sich der Erlachpark, eine kleine Ruhe Oase! Die schöne Umgebung bietet Ihnen die perfekte Infrastruktur und alle Geschäfte des täglichen Gebrauchs.

*Ausgezeichnete Verkehrsanbindungen:

- U-Bahn / S-Bahn: U1 Keplerplatz / Matzleinsdorfer Platz
- Straßenbahn: 1, 18, 67, D, O
- Buslinie: 14A

Über die Laxenburgerstraße und Matzleinsdorfer Platz genießen Sie eine rasche Anbindung an das Straßennetz.

Freizeit, Erholungsmöglichkeiten

- Wasserturm Favoriten
- Laube Park
- Erholungsgebiet Wienerberg
- Kurpark Oberlaa
- Eisgeschäft Tichy

*Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie z.B: Spar (ca.10 m), Hofer, Billa, Merkur, Bipa, Dm, Apotheke befinden sich in unmittelbarer Nähe der Gudrunstraße.

Der nahegelegener Keplerplatz sorgt ebenfalls für zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten die zu Fuß erreichbar sind.

3. Architektur und Ausstattung

Die Verwendung von modernsten Baumaterialien in Design und Funktionalität und der Charme von Echt-Holz Parkett mit Fußbodenheizung sowie Eingangs- und Innentüren in Alt-Wien Stil sichern Ihnen Wohnqualität für höchste Ansprüche. Die erstklassige Bauausführung und hochwertige Innenausstattung entspricht allen Anforderungen stilvollen Wohnens.

Seit der Generalsanierung verfügt das Wohnhaus über einen Lift.

Aufgrund der großen Fenster und der westlichen Ausrichtung ist die Wohnung angenehm hell. Das großzügige Wohnzimmer ist mit einer hochwertigen Markenküche in Hochglanz-Optik inkl. Edelstahlgeräten ausgestattet.

4. Raumaufteilung

- 1 Vorzimmer
- 1 Badezimmer mit einer ebenerdigen Dusche & Handwaschbecken
- 1 separates WC mit Handwaschbecken
- 1 Wohnküche mit einer hochwertigen Markenküche inkl. Edelstahlgeräte
- 1 Abstellraum mit WS-Anschluss
- 1 Kinderzimmer / Büro
- 1 Schlafzimmer
- 1 Kellerabteil

5. Highlights der Wohnung:

- Hochwertiger Eichenparkett inkl. Fussbodenheizung
- Eingangstür Alt-Wien Stil - und Innentüren im Modern Stil
- Modern hochwertige Küchen in Hochglanz-Optik mit Edelstahlgeräten
- Innenputzradio in den Nassräumen
- Beheizter Spiegel im Badezimmer
- Klimaanlage
- Stucco Lusto Wandgestaltung Bäder / WC

Folgende Sanierungstätigkeiten wurden im Haus durchgeführt:

- Entkernung sämtlicher Wohnungen
- Erneuerung der Gas-, Wasser-, Kanal- & Stromleitungen
- Einbau eines Personenlifts

Nähere Informationen erhalten Sie auf der Projektseite www.erlachplatz10.at

Aus Liebe zum Auto

Bei Interesse kann ein Tiefgaragenplatz dazu gekauft werden.

Kaufpreis Stellplatz: EUR 24.900,-

Mietpreis Stellplatz: EUR 99,- / Monat

Kosten:

***Direktkunden: € 449.000,–**

***Anleger-Preis: € 399.000,– zzgl. 20% USt.**

Provision: 3% zzgl. MwSt.

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Eintragungsgebühr: 1,1%

Kaufvertragserrichtung & Treuhandabwicklung: bei Barzahlung 2% bei Fremdfinanzierung 2,5% zzgl. MWSt.

Ihr Ansprechpartner:

Herr Ehsan Karimian || Tel.: 0676 46 46 646 || e.karimian@immo.express || Deutsch, English, Farsi

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Termin und entdecken Sie Ihr Traumhaus im Grünen.
Kontaktieren Sie uns heute!

Besichtigungen auch an Wochenenden möglich!

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt.
Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.