

Neuwertige 4 Zimmer DG-Wohnung! Luftwärmepumpe für Fußbodenheizung und -kühlung! Blower-Door-Gutachten!



Essbereich - Blick zur Terrasse

Objektnummer: 3610_6943

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	110,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,82
Kaufpreis:	848.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

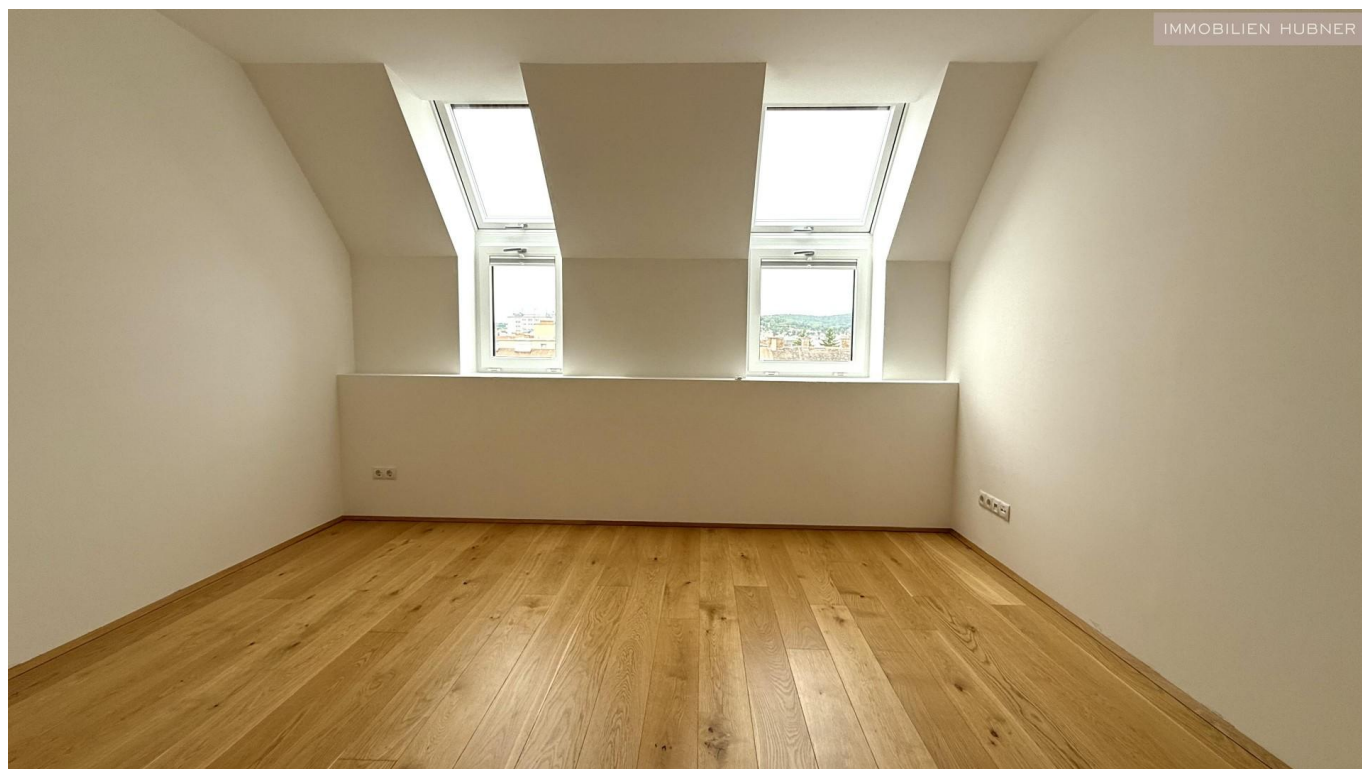


Kerstin Fried

Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien



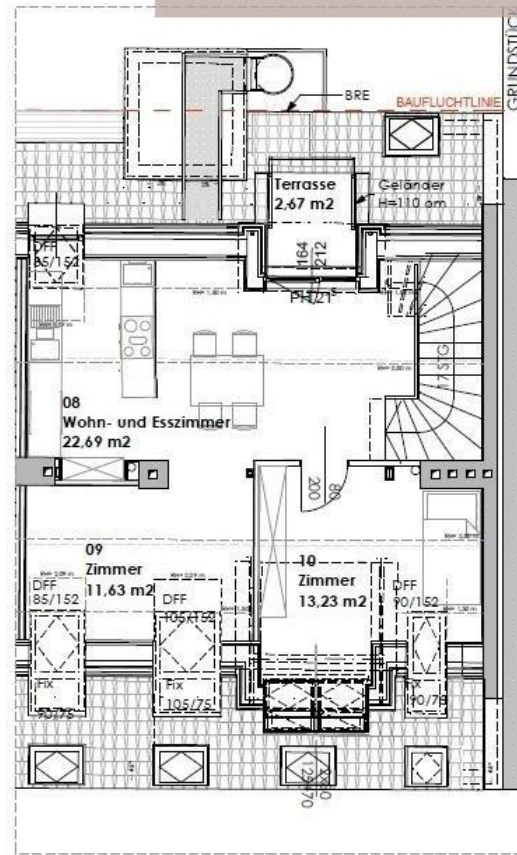




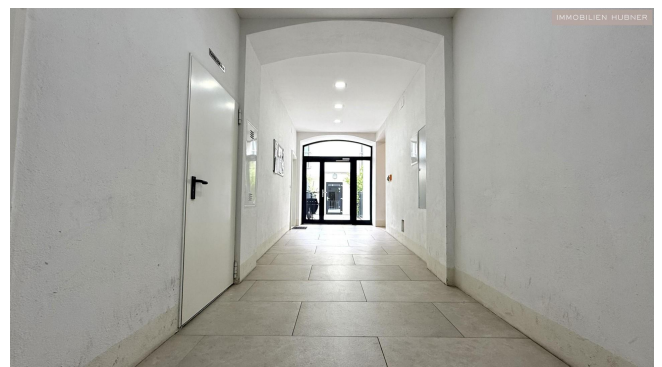
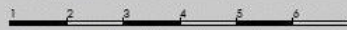


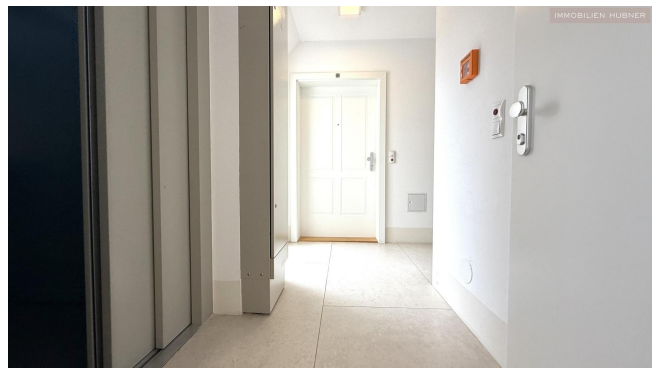


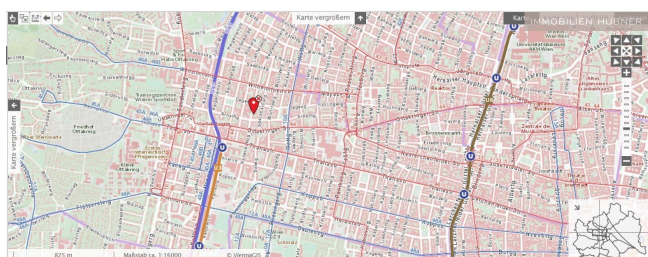
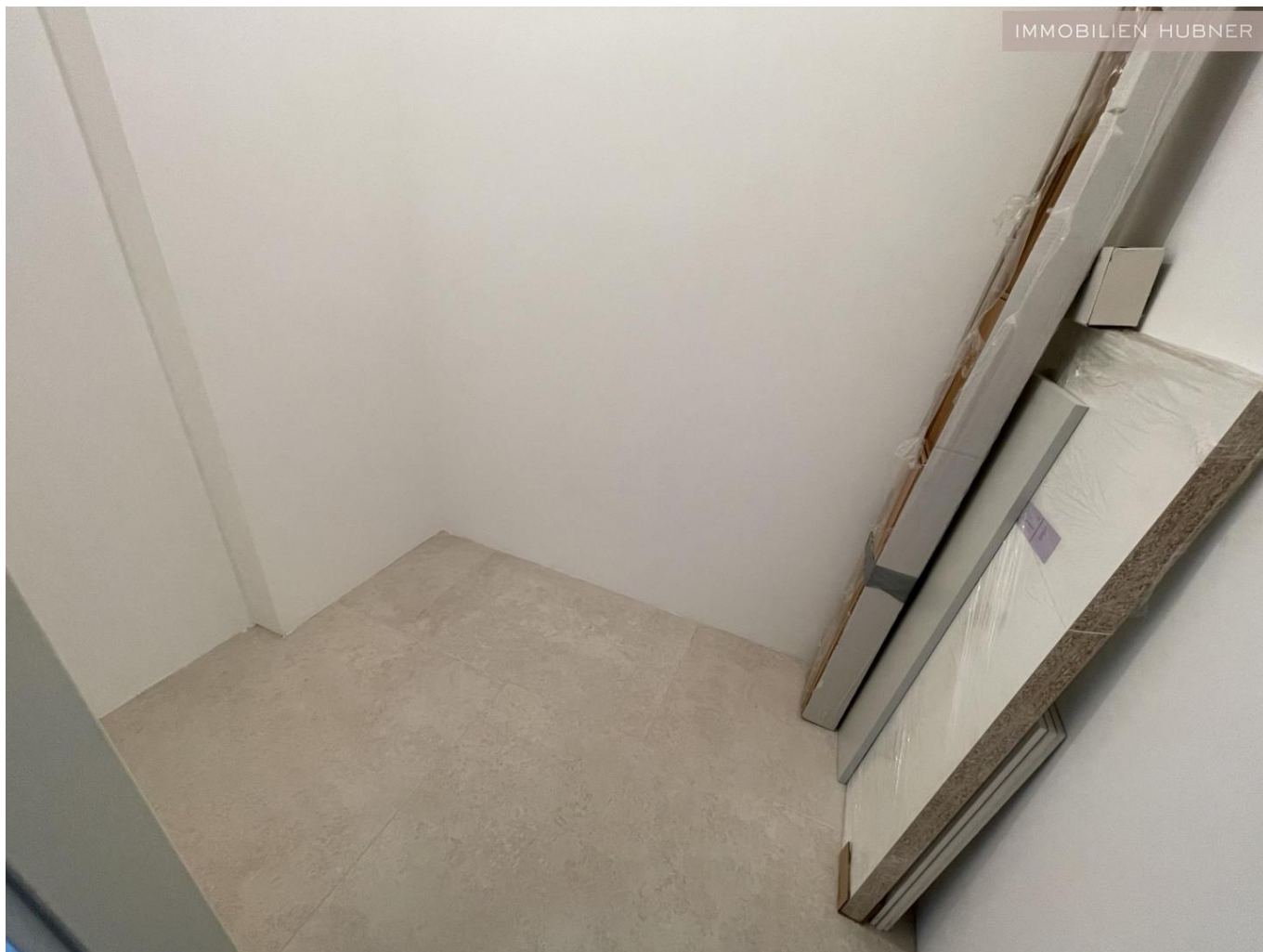
IMMOBILIEN HUBNER



Grundriss Dachgeschoss







Objektbeschreibung

In den Verkauf gelangt diese neuwertige 4-Zimmer-DG-Wohnung im 16. Bezirk in der Redtenbachergasse nahe der S-Bahn und U3 Ottakring in einem wunderbar revitalisierten Altbau.

Die Maisonette mit 103,2m² Wohnfläche und 5,39m² Außenfläche befindet sich im 1.DG und 2. DG und ist Richtung Osten und Westen orientiert. Ein Einlagerungsraum ist der Wohnung zugeordnet und befindet sich in unmittelbarer Nähe der Wohnungstür direkt im DG.

Fußbodenheizung und -kühlung, sowie auch die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine zeitgemäße, effiziente Luftwärmepumpe!

Der Dachgeschoßausbau wurde absolut hochwertig ausgeführt.

Es ist sogar ein BLOWER-DOOR-GUTACHTEN vorhanden.

Die Wohnung hebt sich durch die ausgesprochen geringen monatlichen Erhaltungskosten vom Markt ab!

RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

1. Dachgeschoß

- Vorraum (11,22m²) und Gang (6,46m²)
- Zimmer (14m²)
- Zimmer (13,25m²)
- Badezimmer mit Badewanne inkl. Duschmöglichkeit, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss (6,8m²)
- separates WC mit Waschbecken (1,64m²)
- Technik-/Abstellraum mit Luftwärmepumpe (1,75m²)
- weiterer Abstellraum unter der Treppe (1,5m²)
- Terrasse 1 (2,16m²)
- Einlagerungsraum direkt im Stiegenhaus (2,01m²)

2. Dachgeschoß

- Wohnzimmer mit offener Küche (29,68m²)
- Zimmer (13,23m²)
- Terrasse 2 (3,23m²)

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- NEUWERTIGER ZUSTAND
- zeitgemäßer Stand der Technik
- Blower-Door-Gutachten
- Fußbodenheizung und -kühlung!!!
- Fußbodenheizung, -kühlung und Warmwasseraufbereitung über eine Luftwärmepumpe!
- Wartungsbuch für Luftwärmepumpe vorhanden
- bodentiefe Fenster inkl. außenliegenden Rollläden mit Funkfernbedienung
- je eine Terrasse pro Ebene
- frostsicherer Wasseranschluss (Terrasse auf der Eingangsebene)

- auf beiden Terrassen LED-Beleuchtung und Steckdose
- modern und hochwertig ausgestattet
- maßgefertigte Tischlermöbel im Garderobenbereich, Zimmer 2 und Badezimmer
- genialer Weitblick
- effiziente Raumaufteilung
- tolles Raumgefühl durch eine Raumhöhe höher als Standard (2,70m), auch im 2. DG
- schöner Echtholz-Parkettboden (Eiche-Diele)
- Außenbeschattung
- hochwertiges Feinsteinzeug im Bad und WC
- Waschbeckenunterbau im Badezimmer vom Tischler
- Gegensprechanlage mit Videobildschirm
- Sicherheitstüre Fa. Dana, Brandklasse EI 2-30
- U-Bahn und S-Bahn fußläufig erreichbar
- zentrale Schließanlage ("Generalschlüssel")
- Magenta und A1 - Anschluss
- großzügiger Personenlift
- Markenküche der Firma LEICHT mit umfangreicher Küchenausstattung:
- Kühl-Gefrier-Kombination SIEMENS
- Dampfgarer SIEMENS
- Backofen mit Pyrolyse SIEMENS
- Geschirrspüler SIEMENS
- 80cm Ceran-Induktionsfeld SIEMENS
- 2-Zonen-Weinkühlschrank MIELE
- stylischer Dunstabzug mit verschiedenen Beleuchtungsvarianten
- LED-Band
- Müllsortier-System
- Schubladen mit "softclose-Funktion" und Glaseinsätzen
- Apothekerschrank mit leicht zu reinigenden, hochwertigen Glasböden

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- U3 Ottakring
- Autobuslinien 45A, 46A, 46B
- Straßenbahnlinien 43, 44, 46
- Schnellbahn Ottakring S45

MONATLICHE KOSTEN

- WE-Rücklage 103,45 0%
 - Lift-Rücklage 12,10 0%
 - Betriebskosten 227,18 10%
 - Liftkosten 69,90 10%
- Netto gesamt 412,63

•10% USt 29,71

Summe EUR 442,34

- =====
- Strom - wird direkt nach Verbrauch abgerechnet
 - ggf. TV/Internet, GIS, Haushaltsversicherung, o.Ä.

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt zum 31.12.2024 € 29.895,81.

Für nähere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

KONTAKT:

Frau Kerstin Fried

Mobil: +43 664 88 730 881

Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed34.47

edarf: kWh/(m²a)

Klasse Heiz B

wärmebedar

f:

Faktor Gesa0.82

mtenergieeff

izienz: