City-Allrounder: schlaue 3- Zimmer Wohnung mit idealer Raumaufteilung und sonniger Loggia



Schlafzimmer 1 & 2

Objektnummer: 6857

Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land: Österreich

PLZ/Ort: 1180 Wien, Währing

Baujahr:2023Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:71,20 m²

Gesamtfläche: 88,94 m²
Zimmer: 3

Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1
Terrassen: 1

Keller: 1,49 m²

Heizwärmebedarf:

B 27,10 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,78

Kaufpreis: 775.200,00 €

Betriebskosten: 143,94 € USt.: 15,59 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eva-Maria Pichler

























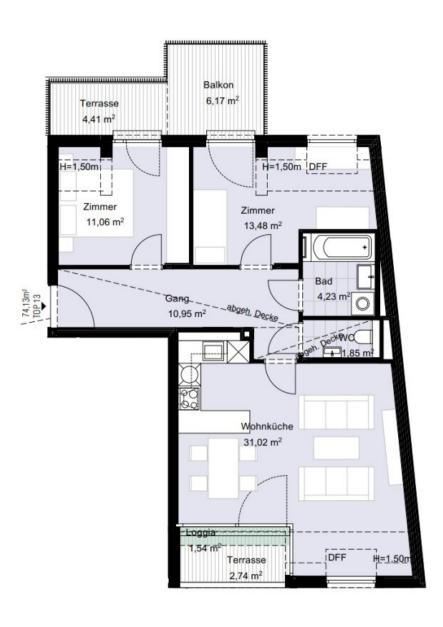








Top 13, 1. Dachgeschoß



Objektbeschreibung

Über das Projekt:

Hervorragende Lage kombiniert mit allen Annehmlichkeiten des modernen Wohnens! In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens unweit des hippen
Johann-Nepomuk-Vogl-Platzes, dem kulinarischen Kutschkermarktes und der U6
Michelbeuern-AKH wird ein Neubauprojekt mit 18 exquisiten
Eigentumswohnungen errichtet. Egal ob für Singels, Paare oder Jungfamilien,
Homeoffice-Lovern oder Hobbygärtner: angefangen bei 47 m² bis hin zu großzügigen 121
m² begeistern diese 2-4 Zimmer Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung und
durchdachter Raumaufteilung. Für außergewöhnliches Wohnambiente und optimale
Lichtdurchflutung sorgen die teils bodentiefen Fenster. Die Einheiten verwöhnen ihre
Bewohner mit großzügigen Freiflächen wie eigenen Gärten, Balkonen oder Loggien und für
alle Sonnenanbeter im Dachgeschoss großzügige Dachterrassen.
Die hauseigene Tiefgarage, Kellerabteile sowie ein Kinderspielplatz und
ein Fahrradraum tragen zu einem gelungenen Gesamtkonzept bei.

Alle Wohnungen zur Eigennutzung oder als Anlageform verfügbar.

Eine Nutzung als Praxis / Büro ist laut WEV gestattet.

Beziehbar: ab sofort

Über die Wohnung:

Ob für die junge Familie oder all jene, die einen extra Raum fürs Home Office benötigen: Diese im 2. Liftstock gelegene Wohnung ist ein echter Allrounder und punktet mit Gemütlichkeit und gut durchdachtem Grundriss. Beeindruckende "Über-Eck" ausgeführte Dachflächenfester sorgen für einen ungetrübten Blick in den Himmel und bringen tagsüber die Zimmer zum Strahlen. Vom großen, lichtdurchfluteten Wohlfühl-Wohnzimmer geht es hinaus auf die südseitige Loggia. Von beiden zentral begehbaren (Schlaf-) Zimmern haben Sie Zugang zum XL-Balkon in Innenhofruhelage mit ca. 10,5 m² Fläche.

Das **Badezimmer** punktet mit Fliesen aus elegantem Feinsteinzeug und ist mit **Badewanne** und WM-Anschluss top ausgestattet. Die **Toilette** samt Handwaschbecken ist separat gelegen.

Eine Nutzung als Praxis / Büro ist laut WEV gestattet.

Highlights:

- großzügige Wohnküche mit südseitiger Loggia
- 2 zentral begehbare (Schlaf-) Zimmer mit ca. 10,5 m² Innenhofbalkon
- bodentiefe Fenster für helle Räume, Panorama-Dachflächenfenster, Jalousien
- hochwertiges Bad mit Wanne, Waschmaschinen-Anschluss, Toilette separat
- Bodenbelag: Echtholz-Parkettböden, Feinsteinzeug in den Sanitärräumen

- Fußbodenheizung in allen Räumen, Fernwärme
- Vorbereitung für eine Klimaanlage
- Begrünte Begegnungszone im Hof, Kinderspielplatz
- ausreichend Fahrrad- und Kinderwagenräume, eigene Kellerabteile
- hauseigene **Tiefgarage** mit 13 Stellplätzen (Duplex)

Infrastruktur:

- **Straßenbahn:** Nr. 40, 41, 42 Eduardgasse (2 Gehminuten), Nr. 9 Vinzenzgasse (7 Gehminuten), Nr. 43 Palffygasse (12 Gehminuten)
- U-Bahn: U6 Michelbeuern AKH (10 Gehminuten, bzw. 5 Min. Fahrzeit Tram)
- Nachtbus: N8 Michelbeuern AKH (6 Gehminuten), N41 Martinstraße (7 Gehminuten), N43 Alser Straße (15 Gehminuten)
- Supermarkt / Lebensmittel: Billa (3 Gehminuten), Hofer (2 Gehminuten), sowie der beliebte Kutschkermarkt mit trendigen Cafés und Restaurants (5 Gehminuten)
- **Kinderbetreuung:** z.B. Kindergruppe Kleiner Pinguin (1 Gehminute), Zwergengarten (3 Gehminuten)
- Schulen: PVS + PMS De La Salle (3 Gehminuten), RG Schopenhauerstraße (3 Gehminuten), Campus Sacre Coeur (9 Gehminuten)
- Universitäten: MedUni (15 Gehminuten, bzw. 8 Min. Fahrzeit Rad), Uni Wien (15 Min. Fahrzeit mit den Öffis), TU Wien (22 Min. Fahrzeit mit dem Rad), WU Wien (26 Min. Fahrzeit mit dem Rad),
- Parks: Für Sportbegeisterte und Naturverbundene gibt es unzählige Parks und Grünflächen in unmittelbarer Nähe. Hervorzuheben ist der Schubertpark mit Hundezone, Fußball- und Tennisplätzen sowie Spielplätzen, ebenfalls ist der Türkenschanzpark fußläufig erreichbar

Zur Eigennutzung oder als Anlageform möglich! **Anlegerpreis**: € 711.193,-Diese außergewöhnlich konzipierten Eigentumswohnungen garantieren einen Wohlfühlfaktor, der seinesgleichen sucht - erleben Sie es selbst!

Gerne steht Ihnen Frau Eva-Maria Pichler für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660-380 31 34 zur Verfügung.

Wohn3: Unsere Leistung – Ihr Gewinn

www.wohn3.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap