

## The Four Uniques !!!

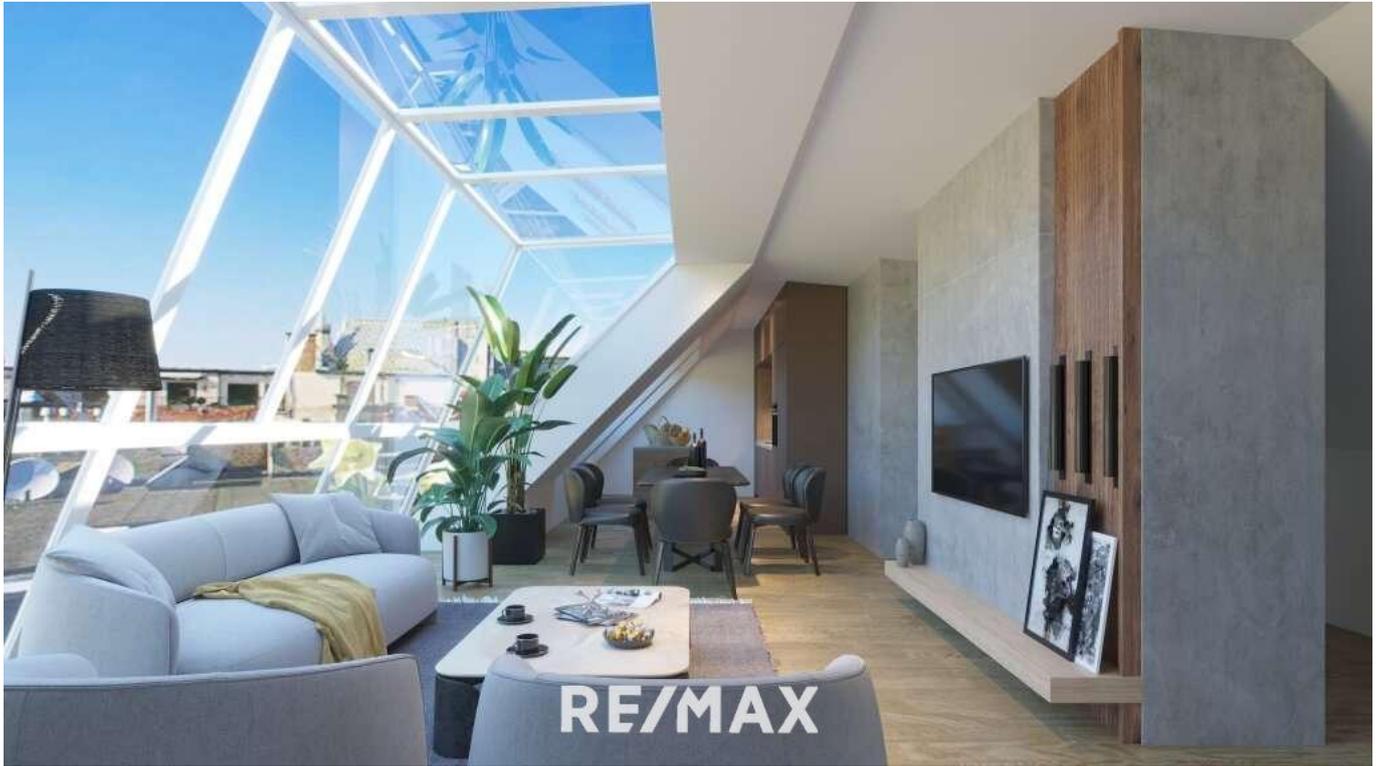


Bild 1 Wohnung 1180

**Objektnummer: 1662\_2954**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You in Wien-Hernals**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	169,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,72 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	1.599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

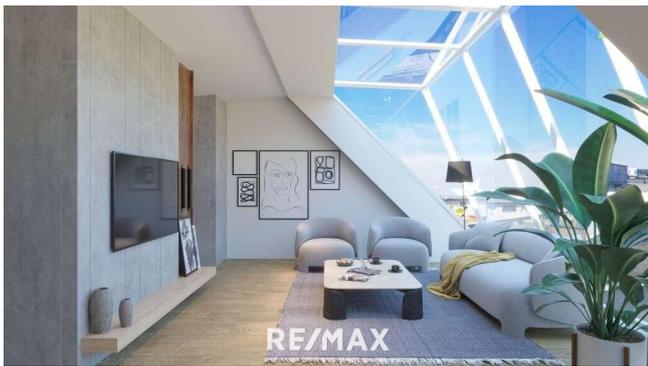
## Ihr Ansprechpartner

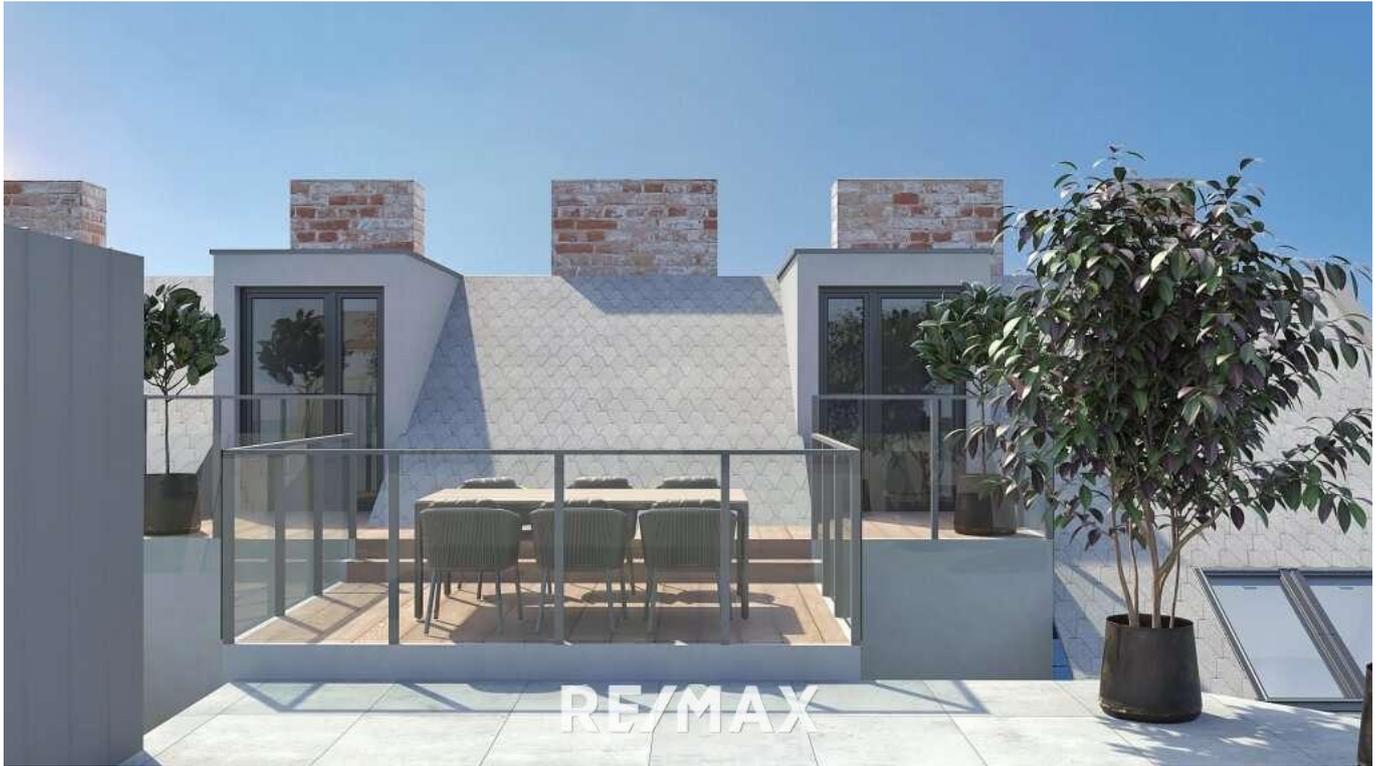
**Martin Meindl**

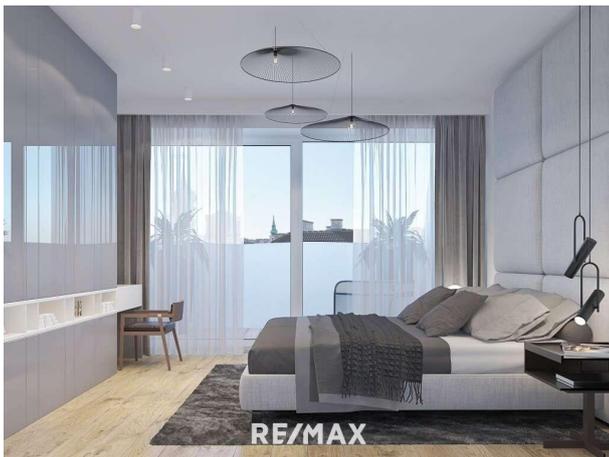
RE/MAX 4You in Wien-Hernals  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien

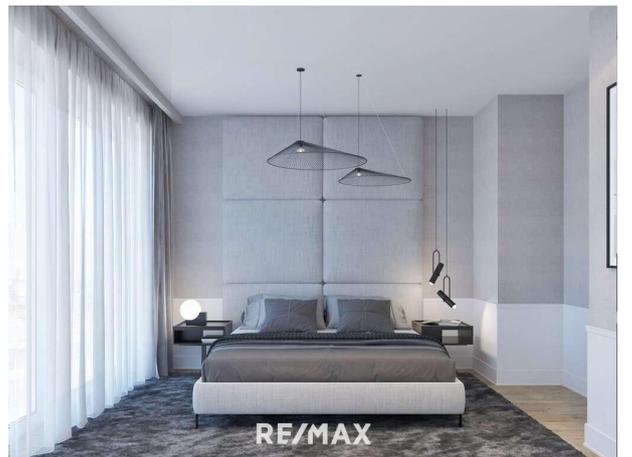
H +4369917251885

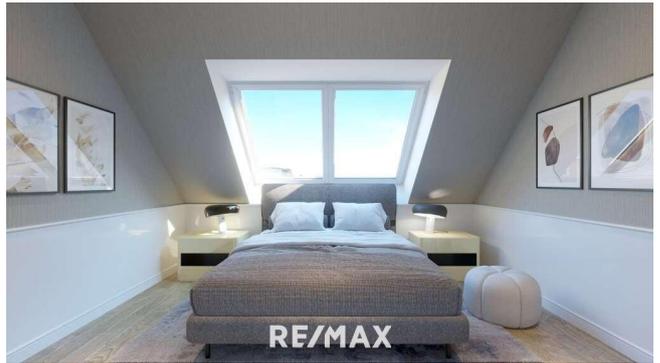
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

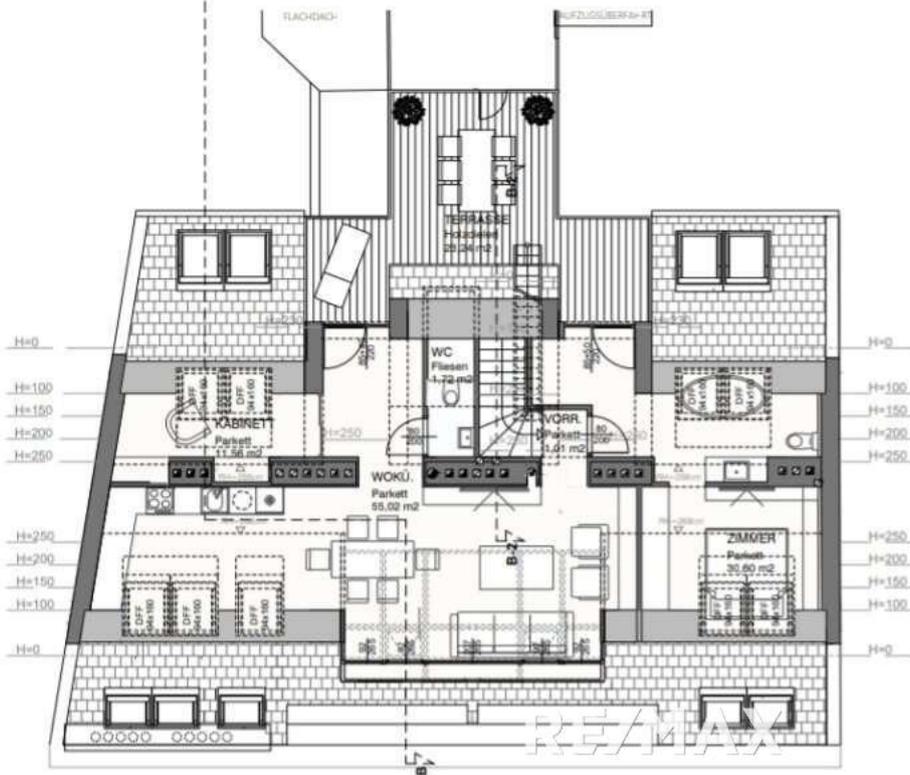




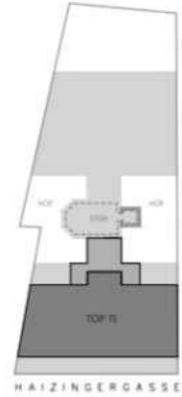




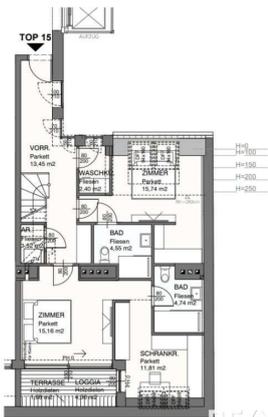




Übersichtsplan: 2. DG



TOP 15 | 2. Dachgeschöß



Übersichtsplan: 1. DG



TOP 15 | 1. Dachgeschöß

Wohnnutzfläche: 169,28 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 24,92 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 4,36 m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil: 5,72 m<sup>2</sup>

Kellerabteil: TOP 15



## Objektbeschreibung

Der Name "The Four Uniques" passt perfekt zu den neuen und exklusiven Dachgeschosswohnungen in der Haizingergasse. Das Wohnhaus ist ein schönes Jahrhundertwendehaus, welches zum Teil im Zuge des Dachgeschossausbaues erneuert und generalsaniert wird.

Es gibt insgesamt 4 einzigartige Wohneinheiten zur Auswahl. Die DG Ebene ist auf 3 Wohnungen aufgeteilt, die ein ultimatives Maß an luxuriösem Lebensstil ermöglichen sollen. Das Angebot wird durch eine geräumige und optimal aufgeteilte Altbau-Erdgeschosswohnung abgerundet.

Alle Wohnungen in diesem Projekt erfüllen höchste Standards in individueller Grundrissgestaltung, modernem Komfort und ansprechender Ausstattung. Die Räume, die zu den privaten Außenbereichen führen, sind großzügig verglast und verfügen über Terrassentüren, die einen direkten Zugang ins Freie ermöglichen. Großzügige Terrassen/Dachterrassen, luftige Raumhöhen, zeitlose Eleganz, eine hochwertige Materialwahl auf höchster Qualität versprechen perfektes Wohngefühl.

Hochwertige Ausstattung:

Für ein dauerhaft angenehmes Wohnerlebnis sorgen zudem modernste Baumaterialien und hochwertige Ausstattungselemente im Innenbereich der schlüsselfertig übergebenen Wohneinheiten. Dazu gehören unter anderem Markenarmaturen in Bad und WC, Fußbodenheizung, massive Parkettböden im Wohn- und Essbereich sowie Sicherheitstüren und eine energieeffiziente Fernwärmeversorgung.

So können die Bewohner zu jeder Jahreszeit entspannt den Ausblick genießen

Wohnungen:

Es stehen drei außergewöhnliche Dachgeschosswohnungen mit Größen zwischen 76 m<sup>2</sup> und 170 m<sup>2</sup> zur Verfügung, sowie eine exquisit renovierte und ausgestattete Erdgeschosswohnung.

Top 15 1.DG (Loggia + Terrasse) + 2.DG (Wohnterrasse) ca. 170 m<sup>2</sup> ca. 25 m<sup>2</sup> ca. 4 m<sup>2</sup> EUR 1.599.000,00 incl. Garagenplatz

Top 16 (verkauft)

Top 17 1.DG (Loggia + Balkon + Terrasse) ca. 76 m<sup>2</sup> ca. 5,4 m<sup>2</sup> ca. 4,5m<sup>2</sup> EUR 650.000,00 incl. Garagenplatz

Top 01 Erdgeschosswohnung mit Terrasse & Garten ca. 74 m<sup>2</sup> ca. 4,5 m<sup>2</sup> ca. 15 m<sup>2</sup> EUR 500.000,00 incl. Garagenplatz

Lage:

Die Immobilie liegt im schönen Cottageviertel im 18. Bezirk. Sie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße der Gymnasiumstraße. Etwa 10 Gehminuten entfernt befinden sich die Fachhochschule der Wirtschaftskammer und das WIFI, sowie die Volksoper. Der beliebte Kutschkermarkt und die Währingerstraße sind bequem zu Fuß erreichbar. Beachten Sie, dass sich das Projekt in einer Schutzzone befindet.

Bildung:

Kinderkrippen, Kindergärten, Schulen und ein Bundesgymnasium befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Gastronomie:

Entlang der Währinger Straße gibt es zahlreiche Restaurants. Am Gürtel haben einige Weinbars und Bierlokale abends geöffnet.

ANFRAGEN:

Wie bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!