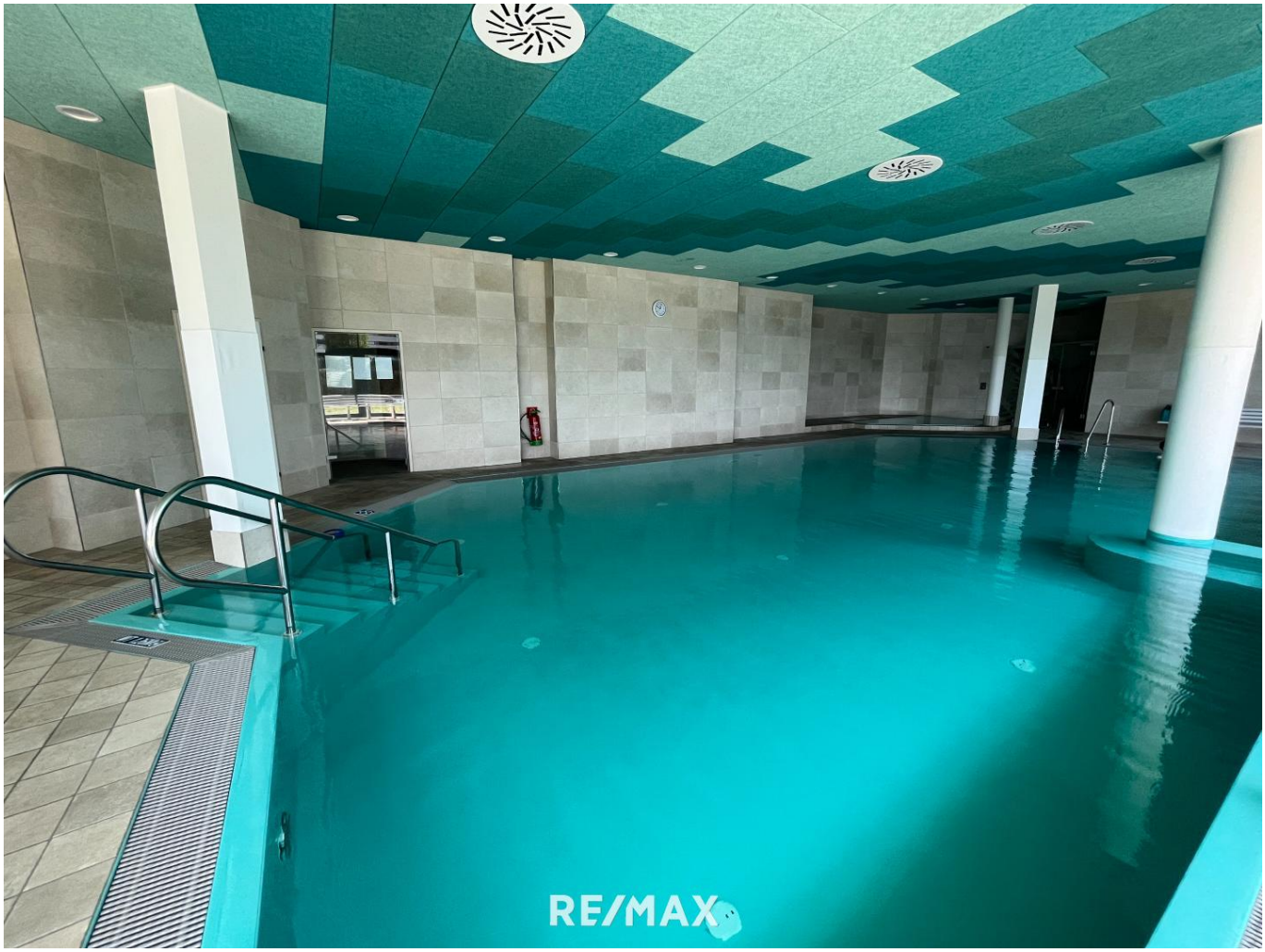
Dachterrassen-Maisonette - Hallenbad - Wellnessbereich - Sauna - Dampfbad - Fitnessraum!



Hallenbad

Objektnummer: 3827_357

Eine Immobilie von RE/MAX Harmony

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	107,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	535.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Michael Wukovits

RE/MAX Harmony
Wienerstraße 39
2620 Neunkirchen

T +43 2635 66 461

M: +43 664 4016302

Objektbeschreibung

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.
ANFRAGE stellen und weitere Fotos und Details erhalten!

Dachterrassen- Maisonette direkt an einem wunderschönen Park - inkl. Hallenbad, Wellnessbereich, Dampbad und Fitnessraum!

Im Herzen des 22. Wiener Bezirks - direkt am Kirschblütenpark - liegt diese lichtdurchflutete Eigentumswohnung inkl. Lift!
Die Maisonette verfügt über ca. 107 m² Wohnfläche, welche sich auf 2 Ebenen aufteilen.

Eines der Highlights der Wohnung ist die ca. 33 m² große Terrasse, eine grüne Ruhe-Oase zum Entspannen – mitten in der Stadt!
Durch die großen Glasfronten, die sich durch die gesamte Wohnung ziehen und die südwestseitige Ausrichtung, ist die Wohnung stets herrlich lichtdurchflutet.

Die praktische Fensterfolien im Schlafbereich und der Galerie ermöglichen keinen Einblick in die Wohnung, ohne den Blick von der Wohnung nach Außen einzuschränken.
Durch die installierte Klimaanlage und die elektrischen Außen- und Innenbeschattung hat es auch an heißen Sommertagen eine angenehme Temperatur in der Wohnung.

Das absolute Highlight der Wohnung ist das hausinterne frisch sanierte beheizte Hallenbad mit angrenzendem Wellnessbereich mit Sauna und Dampfbad. Die Außen-Liegefläche bietet im Sommer Platz, um Sonnenstunden zu genießen. Den Bewohnern stehen das Hallenbad und diverse Fitnessgeräte stets zur freien Verfügung.

Das Gebäude liegt direkt neben dem Kirschblütenpark, durch die direkten Zugänge sind Sie sofort im Grünen.

Das Objekt punktet ebenfalls mit seiner fantastischen Infrastruktur. Das Donauzentrum, Wiens größtes Shoppingcenter, die Straßenbahnlinien 25 und 26, sowie die U-Bahnstation U1 Kagran sind fußläufig rasch erreichbar. Von dort aus gelangen Sie in nur ca. 10 Minuten in die Innenstadt! Der Bildungscampus, sowie die Buslinie 27A liegen vor der Haustüre und sind in weniger als 100 m erreichbar.

Die Wohnung liegt im 5. Stock. Nur in diesen führen sogar 2 Lifte. Mit diesen gelangen Sie bequem von den direkt beim Lift befindlichen Garagenplätzen bis zur Wohnung.

Im angegebenen Kaufpreis ist kein Tiefgaragenstellplatz inkludiert, es besteht jedoch die Möglichkeit zusätzlich bis zu 1 Stellplatz zu erwerben.

DETAILS:
> ca. 107 m² Wohnfläche

> ca. 33 m² Terrasse - südwestlich ausgerichtet
> Kellerabteil
> Zentralheizung
> 5. Liftstock
> Außen- sowie Innenbeschattung
> Klimaanlage
> Parkettboden - Echtholz
> komplett ausgestattete Küche mit Markengeräten
> Baujahr 2003
> vollmöbliert
> Hallenbad, Wellnessbereich mit Sauna und Dampfbad, Fitnessraum - Benutzung in den Betriebskosten enthalten
> Tiefgarage

RAUMAUFTEILUNG:
1. Ebene: großzügiger Wohn- Essbereich, Zugang zur Dachterrasse, Küche, WC, Abstellraum, Vorraum
2. Ebene: 2 Schlafzimmer, Galerie, Badezimmer mit Dusch-Wanne und WC

IN DER NÄHE:
Donauzentrum, U1 Station Kagran, Straßenbahnlinien 25 und 26, Buslinie 27A, Kirschblütenpark, Bildungscampus

Betriebskosten € 569,00, im Vorjahr gab es ein Betriebskostenguthaben, daher lagen die Betriebskosten im Jahr 2023 bei € 486,-.

Wir nehmen uns bei den Besichtigungen persönlich für Sie Zeit. Überzeugen Sie sich vor Ort von diesem tollen Objekt, ich freue mich auf Sie!

Gerne kümmern wir uns um Ihre Finanzierung. Unsere Finanzexperten arbeiten mit verschiedenen Banken und können für Sie daher unverbindliche Angebote vorbereiten. Sprechen Sie Ihren Makler/in aktiv an.

Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen.
Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, TelefonNr., E-Mail) beantworten können.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Dieses Angebot ist unverbindlich und einer Zwischenverwertung vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:
3 % vom Kaufpreis Provision zzgl. Mwst.
3,5 % Grunderwerbsteuer
1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr
Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
Heizwärmebedarf: 30.8 kWh/(m² a)
Klasse Heizwärmebedarf: B
Fakto0r Gesamtenergieeffizienz: Klasse

Faktor Gesamtenergieeffizienz: