

1160 Wien | Wohnung | Objektnummer: 4756

Helle, moderne DG-Maisonette, 5 Zimmer, 2 Terrassen + Balkon, Klimaanlage! Kaum Dachschrägen



Ihr Ansprechpartner

Bruno Brehm

+43 1 5952180

+43 6609994999

office@brehm.at

Helle, moderne DG-Maisonette, 5 Zimmer, 2 Terrassen + Balkon, Klimaanlage! Kaum Dachschrägen



Lage

Das Haus liegt nahe Vogelweidpark und Schmelz .

Beschreibung

Die 5 Zimmer Wohnung mit einer **Wohnfläche 136m² + 2 Terrassen (13,21 +3,97m²)** sowie einem **Balkon (4,8m²)** befindet sich in einem erst 2014 fertig gestellten Neubau im **1.+2. Dachgeschoss mit Lift**. Die Wohnung ist **hell**, der Balkon und die Terrassen sind Richtung Westen in den ruhigen Innenhof orientiert. Die Eigentümer ziehen im September/Oktober in ein anderes Bundesland. **Die Wohnung wird dem Käufer ohne Einrichtungsgegenstände (ausgenommen Küche), ausgemalt und gereinigt übergeben.**

RAUMAUFTeilUNG UND AUSRICHTUNG:

Ebene 1: Vom 12m² großen Vorraum, mit angrenzendem Flur, aus sind **alle 4 Schlafzimmer der Wohnung, sowie Badezimmer und das extra WC getrennt begehbar**. Über das Badezimmer gelangt man zusätzlich in den etwas abgetrennten Waschraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner sowie einer extra Dusche. Der Balkon ist über 2 der Schlafzimmer begehbar. Unter der Stiege (zugänglich vom WC aus) befindet sich ein kleiner Abstellraum.

Ebene 2: Über die Treppe gelangt man direkt in die fast 60m² große Wohnküche der Wohnung mit Zugang zu den 2 Terrassen.

Sowohl der Balkon auf Ebene 1 also auch die beiden **Terrassen sind Richtung Westen in den ruhigen Innenhof orientiert**. 2 der Schlafzimmer auf der unteren Etage sowie Teile des Wohnzimmers sind gassenseitig Richtung Osten ausgerichtet.

AUSSTATTUNG

Bad: ebenerdige Glasdusche, Badewanne, Doppelwaschbecken, kein Fenster, Handtuchheizkörper, Anschluss für Waschmaschine und Trockner, WC

Wohnküche: Ober- & Unterschränken, Geschirrspüler, großes Cerankochfeld (5 Zonen), Dampfbackrohr, Mikrowellen/Backrohrkombinationsgerät großer Kühlschrank mit Eiswürfelmaschine, Dunstabzug, **Klimaanlage**

Boden: (ausgenommen Badezimmer und WC) Parkettboden: Schlossdiele Eiche massiv

Klimaanlage: Durch die ideale Positionierung ist die Kühlung der gesamten Wohnung möglich. Aktuell ist ein Innengerät in der Küche versteckt installiert. Optional wären jedoch bis zu 3 weitere Innengeräte ausführbar

Heizung: Heizkörper im 1. Dachgeschoß in den Zimmern. Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich des 2. Dachgeschoß. Getrennter Heizkreislauf Unter- und Obergeschoss mit zentraler Temperatursteuerung.

Terrassen: Beide Terrassen sowie der Balkon verfügen über eine Außenbeleuchtung, die große Terrasse (13m²) verfügt zusätzlich über ein Faltdach.

Parkmöglichkeiten: Die Wohnung hat keine Garage. Aufgrund der Parkzonen-Sonderregelung, gilt in diesem Bereich jedoch noch das Parkpickerl für den 15ten Bezirk inkl. Sonderzone Stadthalle. Daher hat man die Möglichkeit im 14ten, dem 15ten, sowie in Teilen vom 16ten Bezirk zu parken. Nachdem die Sonderzone Stadthalle nicht bis 19:00 sondern bis 23:00 gilt, gibt es keine Parkplatzprobleme.

Haus Allgemein:

Das Haus gilt als Neubau Niedrigenergie und wurde 2013/2014 fertig gestellt. Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil (im EG und trocken). Ebenfalls im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein Fahrradabstellraum.

LAGE IM DETAIL

Das Haus liegt in einer Einbahnstraße unweit der Stadthalle. Die U-Bahn Station „Burggasse-Stadthalle“ der Linie **U6 ist ca. 6 Gehminuten entfernt**. Alternativ erreicht man in ca. **10 Gehminuten die U3 Schweglerstraße**. Die nächste Busstation „Vogelweidplatz/Stadthalle“ (48A) ist 3 Minuten entfernt, die nächste Straßenbahnstation der Linie 9 ebenfalls. Mit Der U-Bahn erreicht man in knapp 25 Minuten das Stadtzentrum (Stephansplatz). In der **unmittelbaren Umgebung** befinden sich **zahlreiche Restaurants, Cafés und Supermärkte** (Spar ebenfalls nur 2 Minuten zu Fuß entfernt) für den täglichen Bedarf.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 136 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 16,88 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung
Balkonfläche:	ca. 4,8 m ²		
Etage:	5. Etage / Etage 4+5	Bauart:	Neubau
Zimmer:	5	Zustand:	gepflegt
Bäder:	1	Baujahr:	2014
WCs:	2		
Abstellräume:	1	Energieausweis	
Terrassen:	2	HWB:	 32 kWh/m ² a
Balkone:	1		

Ausstattung

Boden:	Parkett	WCs:	Getrennte Toiletten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Belüftung:	Klimaanlage	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Energietyp:	Niedrigenergiehaus	Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum
Balkon:	Westbalkon / -terrasse		

Preisinformationen

Kaufpreis:	auf Anfrage	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %

Weitere Fotos







Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Krankenhaus	1.500 m
Klinik	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
U-Bahn	1.000 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	5.000 m

Kinder & Schulen

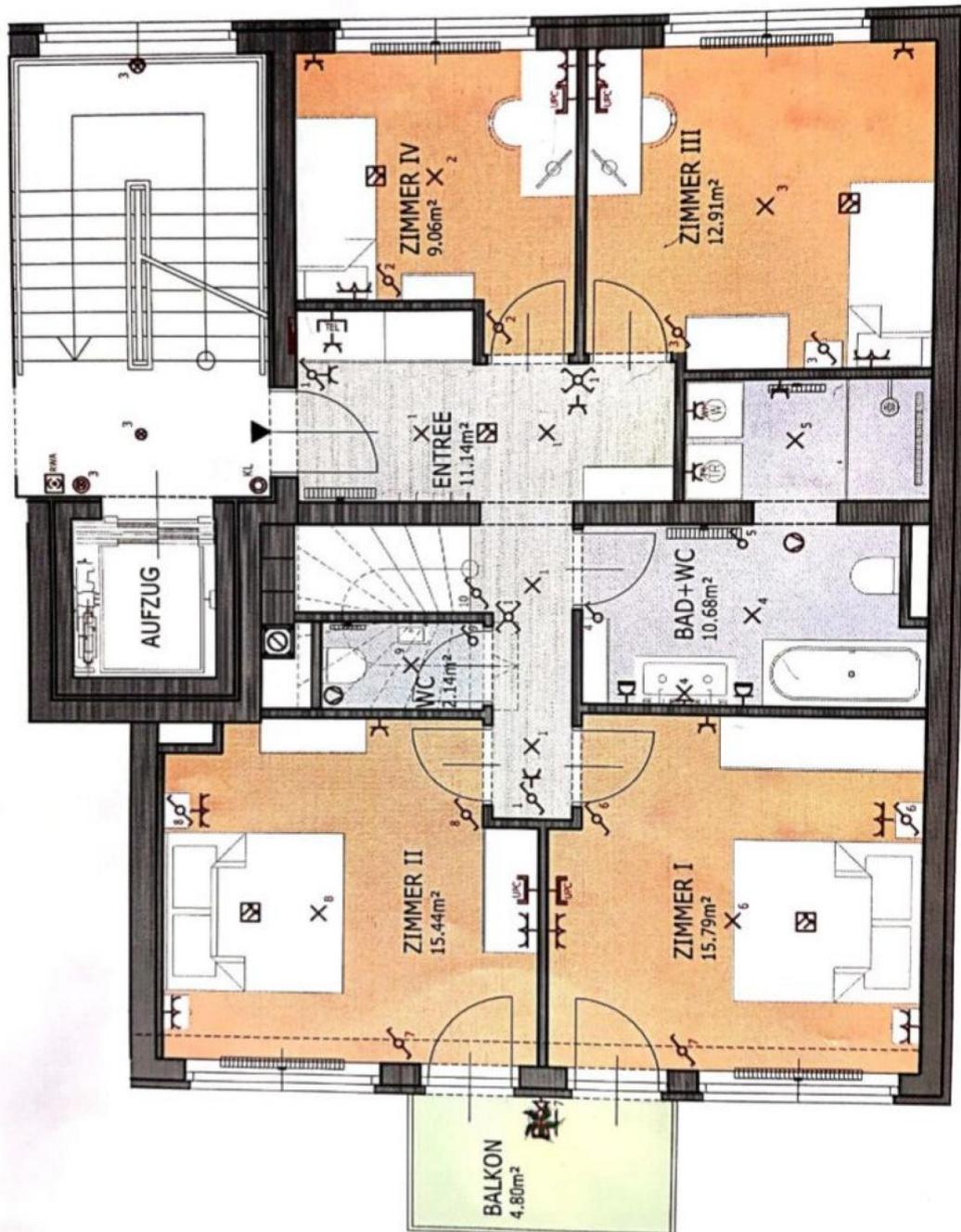
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.500 m

Sonstige

Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m
Geldautomat	1.500 m

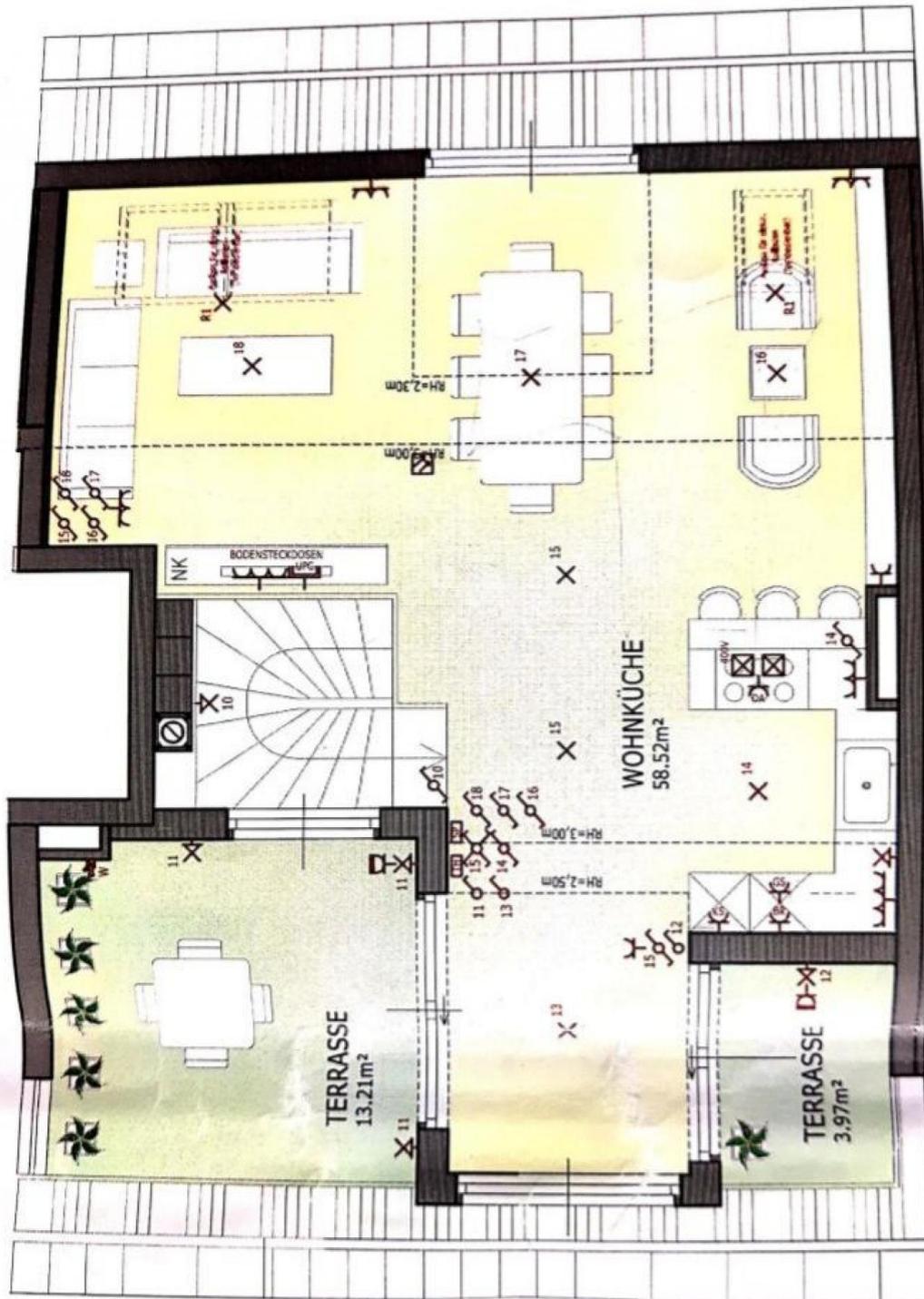
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan



1.DG

Plan



2.DG