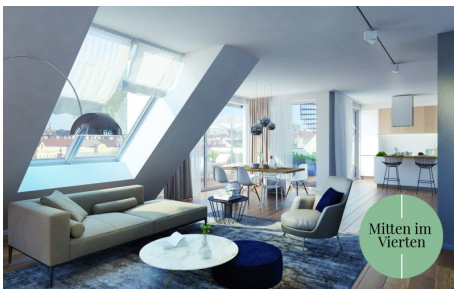


## Mitten im Viertel

1040 Wien, Österreich

Nähe: TU Wien - Karlskirche - City



### Eckdaten Objektnummer 13408

**Wohnfläche:** ca. 112,1 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** ca. 112,1 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Bad

**Beziehbar:** kurzfristig nach Kaufvertrag

**Eigentumsform:** Wohnungseigentum

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 2021

**Heizung:** Fußbodenheizung, Zentralheizung

**Stockwerk:** DG1 + DG2

**Lift:** Personenaufzug

**Zustand:** Erstbezug

**Zimmer:** 3

**Terrassen:** 2 (ca. 65,4 m<sup>2</sup>)

**Balkon:** 1 (ca. 10,2 m<sup>2</sup>)

**Bad:** 1

**WCs:** 2

**Kaufpreis:**

1.748.400,00 €

**Provision:** Provision bezahlt der Abgeber.

**Vertragserrichtungskosten:** 1,3 % vom Kaufpreis zzgl.

USt. zzgl. Barauslagen

**Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1%

**Grunderwerbsteuer:** 3,5%

**Energieausweis gültig bis:** 10.05.2027

**Heizwärmebedarf:** **B** 33,67 kWh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** **A** 0,77

### Ihr Ansprechpartner:



Mag. Hannes Engel

**Mobil:** +43 664 42 52 062

**Telefon:** +43 1 888 74 22

**E-Mail:** he@engelreal.at

## Detailbeschreibung

Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen befinden sich auf insgesamt 7 Etagen und haben Wohnflächen zwischen ca. 46 m<sup>2</sup> und ca. 110 m<sup>2</sup>.

Ihr neues Zuhause verfügt über einen hohen technischen Standard und eine besondere Ausstattung:

Videogegensprechanlage, raumweise steuerbare Außenrollos, Echtholzparkett in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Gängen

Für die Sanitärräume steht eine moderne Auswahl an Fliesen und Armaturen zur Auswahl.

Die Räume sind durch zahlreiche bodentiefe Fensterelemente lichtdurchflutet und hell.

Die Innentüren mit einer Höhe von 2,20 m verleihen Eleganz und Exklusivität.

Die Balkone, Terrassen und Dachterrassen sind von Stab-/Glasgeländer umgeben und laden zum Entspannen und Genießen im Freien ein.

Das Projekt wurde in Massivbeton-Ziegelitbauweise errichtet. Der Naturbaustoff Ziegelit® mit immenser Festigkeit und hohem Wärme-, Schall- und Brandschutz ist äußerst speicherwirksam und als umweltfreundlicher Werkstoff zertifiziert. In Kombination mit Mineralwolle als Dämmung werden mit dieser Bauweise alle Ansprüche an einen niedrigen Heizwärmebedarf erfüllt.

Die Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung, die individuell steuerbar ist und für Behaglichkeit sorgt.

Von der Garage mit den 13 PKW-Stellplätzen gelangt man bequem mit dem Aufzug in die jeweilige Wohnebene.

### Wohnung Top 32

Diese Wohnung ist u.a. durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- Erstbezug nach Ausbau
- perfekte Raumanordnung auf 2 Ebenen
- 2 Schlafräume
- hell und sonnendurchflutet
- Balkon und Terrasse direkt vom Wohnraum aus begehbar + Dachterrasse
- Ausstattung der Sanitärräume ist über einen Wertgutschein selbst wählbar

*Bitte beachten Sie:*

*der Preis von EUR 1.748.400 ist der Anleger Netto Preis (entspricht EUR 2.098.400 Brutto)*

*der Preis für Eigennutzer beträgt EUR 1.880.000.-*

*die Bilder und Visualisierungen beziehen sich auf das Projekt, aber nicht auf diese konkrete Wohnung.*

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte

**Mag. Hannes Engel** unter **0664 - 42 52 062**

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere Angebote zu verschaffen.

engelreal.at

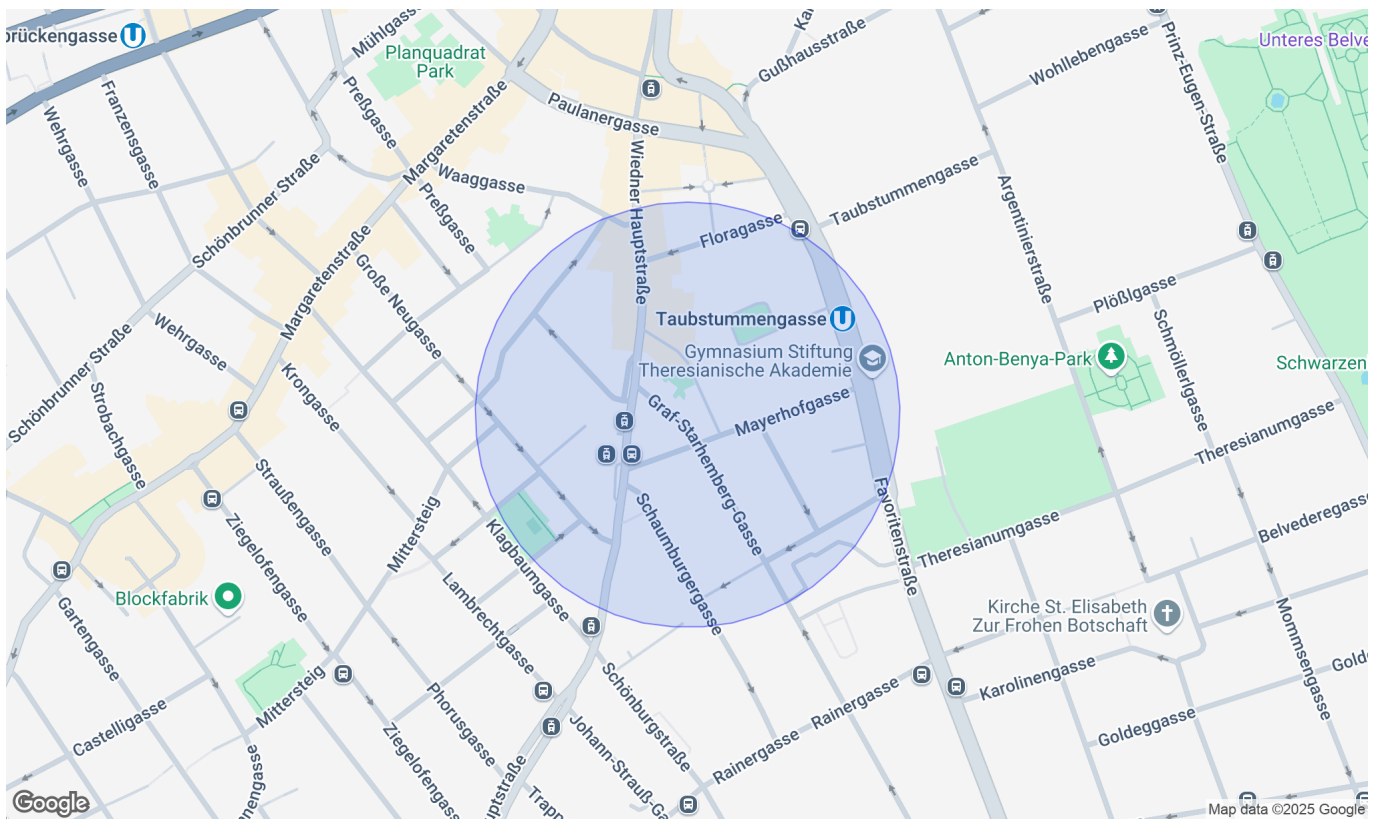
## Ausstattung

Fußbodenheizung, Zentralheizung, Personenaufzug, U-Bahn-Nähe, Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung

# Lage

TU Wien - Karlskirche - City

1040 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.500 m

### Kinder & Schulen

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

### Sonstige

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









# TOP 32

Gesamtwohnfläche: 112,1 m<sup>2</sup>

Balkonfläche: 10,2 m<sup>2</sup>

Terrassenfläche: 65,4 m<sup>2</sup>

## 1.& 2.Dachgeschoß

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine unverbindliche Planskizze handelt und nicht um endgültige Naturmaße! Diese Planskizze ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Bei der Wohnfläche und der Größe der einzelnen Räume kann es durch die Bauausführung zu Abweichungen kommen.

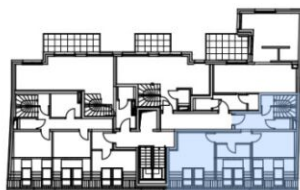
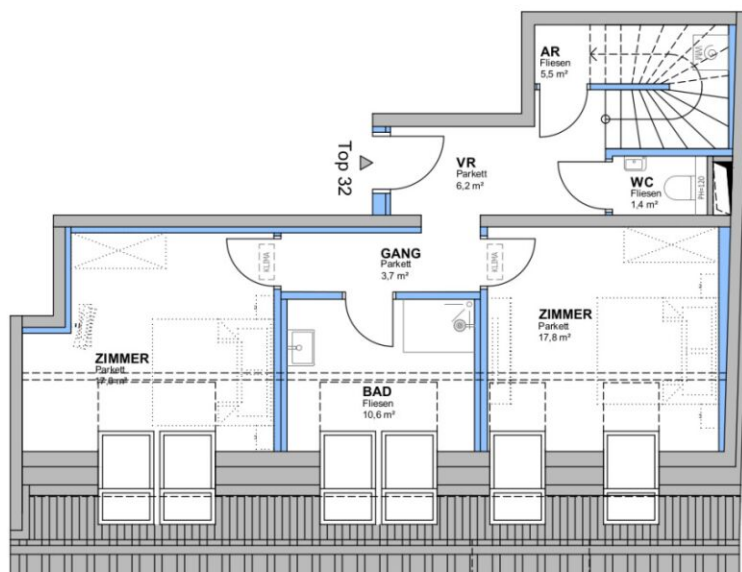
### Raumaufteilung:

Wohnküche:	43,1 m <sup>2</sup>
Zimmer:	17,6 m <sup>2</sup>
Zimmer:	17,8 m <sup>2</sup>
Bad:	10,6 m <sup>2</sup>
WC-1:	1,4 m <sup>2</sup>
WC-2:	6,2 m <sup>2</sup>
Vorraum:	6,2 m <sup>2</sup>
Gang:	3,7 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	5,5 m <sup>2</sup>

**Gesamt: 112,1 m<sup>2</sup>**

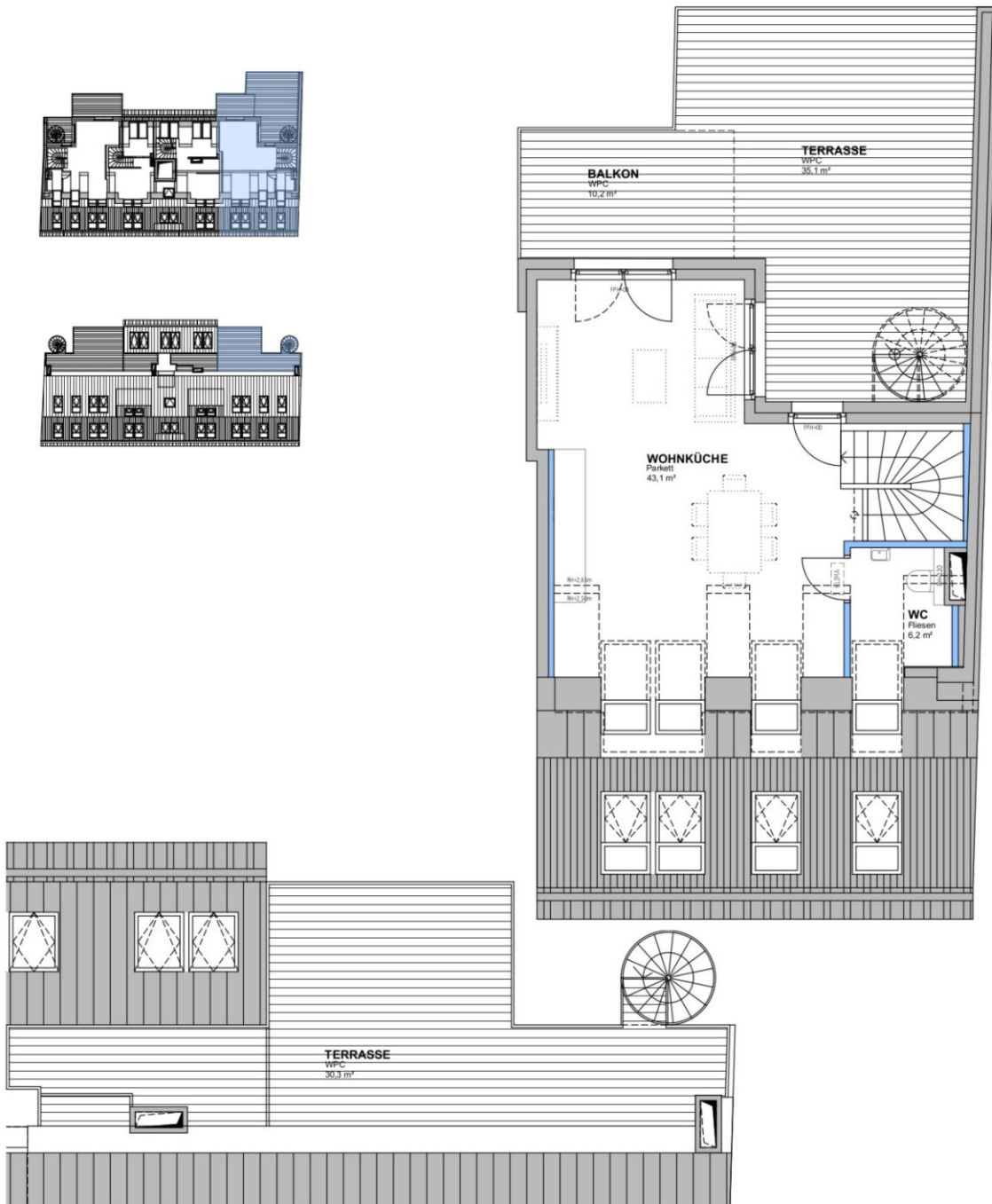
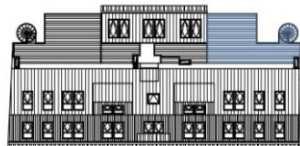
Balkon: 10,2 m<sup>2</sup>

Terrasse: 65,4 m<sup>2</sup>



ES WIRD DARAUFGewiesen, dass es während der Bauarbeiten zu Änderungen durch behördliche Auflagen, und/oder haustechnischer, konstruktiver Massnahmen kommen kann!





ES WIRD DARAUF HINGEWIESEN, DASS ES WÄHREND DER BAUARBEITEN ZU ÄNDERUNGEN DURCH BEHÖRDLICHE AUFLAGEN, UND/ODER HAUSTECHNISCHER, KONSTRUKTIVER MASSNAHMEN KOMMEN KANN!

