

Inserat ID: 140590

erstellt am : 29.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 462000€

Straße: Ginsterweg

1220 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Mark Pretenthaler

Tel: +43 650 56 75 611

mark.pretenthaler@schantl-ith.at

Wohnfläche: 59.3m²

Nutzfläche: 88.84m²

"Zum gelben Ginster" - Welch mega schöne Terrassen - 2 Zimmer mit mit 4 Terrassen. Edel. Einzigartig. Großzügig.



Charmantes Wohnen im 22. Bezirk ? Wo die Stadt die Natur küsst!

Dieses hochmoderne Projekt wird als Niedrigenergiehaus mittels HOLZMASSIV, mit dem APLUS Bausystem errichtet. In einem APLUS Gebäude spürt man sofort die einzigartige Behaglichkeit und Ruhe. Die Natur schenkt uns hier die Möglichkeit, umweltschonend zu bauen und Wohlfühlräume zu schaffen. Durch die Photovoltaikanlage, die Wasserwärmepumpe für Heizung und Kühlung, wird

das Haus so gut wie energieautark sein. Jede Wohnung (zwischen 68 m² und 104 m² WNFL) verfügt über ihre private Freifläche oder ihren Eigengarten. Den neuen Bewohnern werden außerdem drei Garagenplätze und ein Autoabstellplatz zur Verfügung stehen. In den allgemeinen Teilen des Wohnhauses befinden sich die Briefkastenanlage, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Personenaufzug, Müllraum, Kellerabteile und Technikräume.

Ganz nach dem Motto: Mehrwert statt Mehrkosten, effizient und sinnvoll gestaltet, umweltfreundlich und somit maximal energiesparend.

Facts zu den Wohnungen:

- offene Wohn- und Essbereiche
- große lichtdurchflutete Fenster (3-fach isolierverglast)
- edles Echtholzparkett in den Wohn- und Schlafräumen
- komfortable Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung
- elektrisches Raffstore
- moderne und elegante Badausstattung
- Eingangstüren WK3
- alle Wohnungen mit Balkone, Terrassen, oder Gärten
- Kunex Innentüren, flächenbündig

Top 05: Coole 2-Zimmer-Wohnung mit 3 Terrassen und 60 m² Dachterrasse on Top!

Diese außergewöhnliche Wohnung im DG bietet auf knapp 60 m² Wohnfläche höchsten Wohnkomfort. Drei ruhige Balkone/Terrassen auf der Wohnebene, mit gesamt über 19 m² laden zum Entspannen im Freien ein. Das offen gestaltete Wohnzimmer mit direktem Zugang zu 2 Freiflächen wird schnell zum Mittelpunkt des Wohnens und Wohlfühlens. Es überzeugt durch eine helle, offene Atmosphäre und einen herrlichen Lichteinfall. Es erwarten Sie zudem ein gemütliches Schlafzimmer, ein stilvolles Tageslichtbad, sowie ein Gäste-WC mit Handwaschbecken ? für zusätzlichen Komfort. Das absolute Highlight dieser Wohnung ist jedoch die fast 60 m² große Dachterrasse on TOP, die für Sonnenanbeter ein absoluter Traum sein wird.

Diese Wohnung vereint moderne Eleganz mit hochwertiger Ausstattung und bietet den idealen Rückzugsort zum Entspannen nach einem langen Tag.

KP Privatnutzung: ? 499.000,?

Anlagepreis: ? 462.000,? zzgl. 20 % MwSt.

Wohnfläche: ca. 59,3 m² + Terrassen/Balkone: ca. 19,2 m² + Dachterrasse: ca. 60 m² + Keller

Geplante Fertigstellung: Q4 2025

KP Garage im EG (optional): ? 25.000.-

KP Stellplatz im EG (optional): ? 15.000.-

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses exklusive Projekt zu entdecken!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.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

<1.750m Apotheke <1.750m Klinik <1.750m Krankenhaus

<5.000m Kinder < Schulen Schule <500m Kindergarten

<1.750m Universität <3.750m Höhere Schule

<3.750m Nahversorgung Supermarkt <250m Bäckerei <750m Einkaufszentrum

<3.000m Sonstige Geldautomat <2.500m Bank <2.500m Post

<2.500m Polizei <2.750m Verkehr Bus <250m U-Bahn

<2.500m Straßenbahn <2.250m Bahnhof <2.500m Autobahnanschluss

<1.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 59.3m²

Nutzfläche: 88.84m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 37.8m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.6m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 462000€

Kontaktinformationen

Vorname: Mark

Nachname: Prettenthaler

Tel.: +43 650 56 75 611

E-Mail: mark.prettenthaler@schantl-ith.at