Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 139774

erstellt am : 27.03.2025

Objekttyp: 27
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:2600000€
Straße: Auhofstraße
1130 Wien
Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Elisabeth Thurner-Grössinger,MBA
Tel: +43 660 35 700 56
thurner@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 173m²

Exklusive Dachgeschosswohnung mit 360Grad Blick über Wien in 1130 !

ERSTBEZUG: neuwertige Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse zu Kaufen!

Die 5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines komplett sanierten Hietzinger Zinshauses mit lediglich 6 Wohneinheiten.

Diese exklusiv ausgestattete Wohnung lässt keine Wünsche offen. Mit dem Aufzug gelangt man direkt in die Wohnung, welche durch das offene Raumkonzept einen imposanten Eindruck bereits beim Betreten erweckt.

Durch den großzügigen, helle Essbereich mit offener Küche bekommt sofort einen ersten Eindruck über die exquisite Verarbeitung der verwendeten Materialien sowie der hochwertigen Ausstattung (Echtholzparkettböden, bodenebene Fenster etc.). Auch Ihre Gäste werden begeistert sein.

Vom Wohnzimmer gelangt man sowohl direkt auf die Terrasse mit einem Blick ins Grüne als auch über eine Wendeltreppe auf die Dachtereasse mit einem 360Grad Blick über Wien und in ins Grün -soweit das Auge reicht.

Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein en suit Badezimmer und bietet vom Bett aus den Blick ins Atrium und ins Grüne. Das zweite und dritte Schlaf-/Arbeitszimmer befindet sich direkt daneben. Die Wohnung bietet viel Raum für individuelle Möbel und Accessoires - ganz wie es Ihnen beliebt!

Die Wohnungen wurden für Bewohner mit höchsten Ansprüchen konzipiert. Sämtliche Wohnräume inklusive die Terrasse liegen bequem auf einer einzigen Ebene.

Sie bestechen durch Großzügigkeit, ein exquisites repräsentatives Raum- und Ausstattungskonzept und bieten, dank großzügiger Fensterflächen, beste Lichtverhältnisse. Sie bestechen durch Großzügigkeit, ein exquisites repräsentatives Raum- und Ausstattungskonzept und bieten, dank großzügiger Fensterflächen, beste Lichtverhältnisse.

Hochwertige Ausstattung wie Fußbodenheizung, hochwertige Beschattung, Smart Home System (mit Videoüberwachung) sind ein Selbstverständnis.

Als besondere Highlight dieses Objektes dürfen wir Sie informieren, dass das gesamte Objekt mittels moderner und energiesparender ERDWÄRMEHEIZUNG versorgt wird.

Die Wohnung befindet sich gerade im Endstadium des Ausbaus, kann jedoch sehr gerne besichtigt werden.

Raumaufteilung:

- grosszügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse sowie Aufgang zur 360 Grad Terrasse

- Esszimmer mit Zugang zur offenen Wohnküche

- Masterbedroom mit En Suite Badezimmer

- 2. Schlaf-/Arbeitszimmer

- 3. Schlaf-/Arbeitszimmer

Lage:

Im näheren Umfeld findet man zahlreiche Nahversorger wie Billa, BIPA, Spar Gourmet, DM sowie eine Filiale der bekannten Hietzinger Bäckerei Schwarz. Die Hietzinger Hauptstraße mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten und Lokalen befindet sich wenige Minuten entfernt. Hier hält auch eine Straßenbahn der Linie 10 sowie die Buslinie 53A. Auch die Buslinie 47A, 54A und 54B kann man in wenigen Minuten zu Fuß erreichen.

Öffentliche Verkehrsmittel:

U4 Ober Sankt Veit

Buslinien 47A, 53A, 54A, 54B

Kontakt:

Lassen Sie sich bei einem individuellen Besichtigungstermin von dieser Luxuswohnung überzeugen und kontaktieren Sie dazu jederzeit gerne

Frau Mag. Elisabeth Thurner-Grössinger,MBA (Thurner Realitäten) unter +43 660 35 700 56 oder per Mail unter thurner@thurner-realitäten.at oder

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt

Kaufvertragshonorar: 1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. zzgl. Barauslagen durch Kanzlei Drama Schwaighofer Vondrak Rechtsanwälte

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw.

Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt <250mApotheke <250mKlinik <1.750mKrankenhaus <1.250mKinder & SchulenSchule <250mKindergarten <750mUniversität <1.000mHöhere Schule <3.750mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei <250mEinkaufszentrum <3.500mSonstigeGeldautomat <500mBank <750mPost <750mPolizei <250mVerkehrBus <250mStraßenbahn <750mU-Bahn <250mBahnhof <250mAutobahnanschluss <4.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 173m²

hwbwert: 57.2m²

Zimmer: 5

Bäder: 3

fgeewert: 0.75m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 2600000€

Kontaktinformationen

Vorname: Elisabeth
Nachname: Thurner-Grössinger,MBA
Tel:: +43 660 35 700 56
E-Mail: thurner@thurner-realitaeten.at