**Oesterreich.Immobilien**
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 4814

erstellt am : 05.09.2023

Objekttyp: 27
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:1190000€
Straße:
1030 Wien,Landstraße
Wien Österreich

Wohnfläche: 183.13m²

**Kontaktinformationen:**

Dennis Dennis
Tel: +43 699 15263332
meryn@savoir.at

## Luxuriöse DG-Wohnung in 1030, Erstbezug, Balkon, 4 Zimmer

EINLEITUNG
Diese traumhaft sanierte Wohnung in begehrter Lage des 3. Bezirks (Landstraße) in unmittelbarer Nähe zu Palais Rasumofsky, Rochusmarkt sowie dem Prater steht zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich in einem modernen Dachgeschoßausbau, der im Jahr 2010 auf einem klassischen Gründerzeithaus errichtet wurde und mittels Lift bequem erreichbar ist. Die im Jahr 2022 erfolgte Komplett-Sanierung auf Luxus-Niveau macht diese Immobilie zu einem Prunkstück.

RAUMAUFTEILUNG
Vom Stiegenhaus gelangt man in ein großzügiges Vorzimmer welches in das lichtdurchflutete, rund

70 m2 große Wohnzimmer mit Küchenbereich mündet. Aus dem Wohnbereich erreicht man auch das Gästebad, einen Abstellraum und den Korridor zu den Schlafräumen. Der Wohn-/Schlafbereich besteht aus einem Master-Bedroom mit Terrasse, Badezimmer und eigenem Garderoberaum sowie 2 weiteren Schlafräumen mit gemeinsamen Badezimmer und Schrankraum.

AUSSTATTUNG
Die Wohnung ist zeitlos, ansprechend und hochwertigst ausgestattet, wurde auf den neuesten Stand der Technik gebracht und mit diversen Smart-Home-Funktionen versehen die eine Steuerung auch von außerhalb der Wohnung ermöglichen.

Wohnraum mit Küchenbereich

Großzügiger Raum mit 2 breiten Dachgauben und insgesamt 4 elektrisch öffenbaren Fensterflügeln. Ein weiteres Dachflächenfenster von Velux ist im rechten Teil des Raumes verbaut. Die gesamte Fläche ist mit hochwertigem Parkettboden ausgelegt, in zentraler Position befindet sich auch der offene Kamin mit Glas-Schiebetür und einer Nische speziell für Brennholz und Kaminwerkzeug. Zwei Splitgeräte der Klimaanlage mit Fernbedienung sind über den Eingangstüren angebracht, für die Beheizung befinden sich flache Design-Heizkörper unterhalb der Fensteröffnungen, gesteuert über die zentrale Konsole im Eingangsbereich des Wohnraumes oder via Mobile App. Im Wohnbereich befinden sich auch 2 Nischen, die mit LED-Spots versehen, ideale Plätze für Skulpturen oder große Bodenvasen offerieren. Die Ausleuchtung erfolgt durchwegs mittels Einbau-LED-Deckenspots die im Wohnbereich mittels Fernbedienung oder mobiler App schalt- und dimmbar sind. Ein Bereich des Raumes ist für den Einbau einer umfangreichen Marken-Einbauküche mit Insellösung vorbereitet und mit allen notwendigen Anschlüssen versehen, ergänzt durch einen Abstellraum gleich neben dem Küchenbereich.

Master-Bedroom

Der Master-Bedroom ist mit Parkett versehen, abgegrenzt durch einen Sockel aus Steingut zur Terrasse hin. Zur Hofseite hin befindet sich eine hohe Fensterfront mit öffenbarer Tür die über eine Stufe auf die Loggia/Balkon führt. Die Beleuchtung ist mittels LED-Deckenspots integriert. Ein Splitgerät der Klimaanlage mit Fernbedienung ist über der Eingangstür angebracht, für die Beheizung befinden sich ein flacher Design-Heizkörper an der Rückwand neben der Fensterfront.

Schlafräume

Beide Schlafräume sind mit Parkett versehen und mittels Dachflächenfenstern von Velux belichtet. Im hinteren Schlafraum befindet sich auch eine Dachgaube mit einem elektrisch öffenbaren Fensterflügel. Die Beleuchtung ist mittels LED-Deckenspots integriert. Jeweils ein Splitgerät der Klimaanlage mit Fernbedienung ist über den Eingangstüren angebracht und für die Beheizung befinden sich flache Design-Heizkörper unterhalb der Fensteröffnungen.

Badezimmer

Badezimmer Master-Bedroom

Dieses Bad verfügt über eine eingebaute Designerwanne mit Blick ins Freie, einer verglasten Duschkabine mit Bodenablauf und Regendusche, einem verbauten Hänge-WC von Laufen und einem speziell gefertigtem Doppel-Waschtisch. Ausgelegt bis zu einer Höhe von 2,20 m mit weiß-marmoriertem italienischem Steingut. Aus dem gleichen Material wurde passend dazu auch der Designer-Waschtisch gefertigt. Bei Wanne, Dusche und Waschtisch wurden hochwertigste

Armaturen von Hans Grohe verbaut. Integrierte LED-Deckenspots, ein elektrischer Lüfter und ein als Handtuchtrockner ausgeführter Heizkörper runden das Bild ab.

Badezimmer Schlafräume

Dieses Bad wird über eine große Dachgaupe mit elektrisch öffenbaren Fensterflügeln belichtet und verfügt über eine eingebaute Badewanne mit Verglasung und Regendusche, einem verbauten Hänge-WC von Laufen und einem speziell gefertigtem Doppel-Waschtisch. Ausgelegt bis zu einer Höhe von 2,20 m mit weiß-marmoriertem italienischem Steingut. Aus dem gleichen Material wurde passend dazu auch der Designer-Waschtisch gefertigt. Bei Wanne und Waschtisch wurden hochwertigste Armaturen von Hans Grohe verbaut. Integrierte LED-Deckenspots, ein elektrischer Lüfter und ein als Handtuchtrockner ausgeführter Heizkörper komplettieren die Badausstattung.

Terrasse / Balkon

Durch den Master-Bedroom begeht man die Terrasse mit vorgelagertem Balkon. Diese ist mit einem Metallgeländer abgesichert und an den Rändern verblecht. Der nutzbare Bereich ist mit hochresistentem Bambusholz ausgelegt und über zwei LED-Wandstrahler erleuchtet. Im linken Wandbereich ist auch das Splitgerät der Klimaanlage montiert.

Nebenräume

Vorraum mit Sicherheitstür, LED-Deckenspots und Parkettboden, weiterführend in den ebenso ausgestatteten Korridor der als zentrales Herzstück alle Räume verbindet und in dem der Großteil der Haustechnik untergebracht ist. Praktischer Abstellraum im Küchenbereich. Zwischen den beiden Schlafräume befindet sich ein mit Parkett ausgelegter, komplett eingerichteter und mit Spiegeln versehener Schrankraum. Als Accessoire zum Master-Bedroom gibt es einen mit Parkett ausgelegten und mit einer Deckenleuchte versehenen Garderoberaum. Ein weiteres Accessoire ist das großzügige zugehörige Kellerabteil.

Haustechnik, Heizung und Kühlung

Die Klimaanlage von Toshiba ist auch mittels mobiler App von unterwegs steuer- und programmierbar, der offene Kamin im Wohnzimmer sorgt für wohliges Ambiente an Herbst- und Wintertagen. Für Waschmaschine und Trockner ist ein eigener Bereich in einer Nische des Korridors vorgesehen. Dort befindet sich auch das neue Vaillant-Brennwertgerät welches sich bequem, auch von unterwegs, mittels mobiler App steuern lässt. Zur Sicherheit wurden hochwertige Rauchmelder verbaut die Sie auch unterwegs mittels mobiler App über einen Alarm informieren. Nahezu alle Zimmer verfügen über große Dachgauben mit überwiegend elektrisch öffenbaren Fenstern und Jalousienvorbereitung sowie weiteren Dachflächenfenstern mit Rollos. An den großen Fensterflächen des Master-Bedrooms sind Lammellenjalousien angebracht. Neue Türen mit Magnetschloss schließen geräuschlos und sicher ohne mechanische Teile.

INFRASTRUKTUR
Durch das Umfeld des wenige Gehminuten entfernten Rochusmarktes und der Landstraße erfreut man sich bester Infrastruktur, vieler Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte und zahlreicher gastronomischer Angebote. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bietet ein Supermarkt in der nahen Marxergasse.

VERKEHRSANBINDUNG
Wenige Meter vom Hauseingang entfernt Haltestelle Autobuslinie 4A

(Karlsplatz-Wittelsbachstraße). Nach wenigen Gehminuten erreicht man den Rochusmarkt und die Stationen der U3 und der Autobuslinie 74A, in der Löwengasse befindet sich auch die Station der Straßenbahnlinie 1. Den Flughafen Wien-Schwechat erreicht man in unter 20 Minuten.

Bitte rechnen Sie zuzüglich zum Kaufpreis mit folgenden Kosten:

1,1% des Kaufpreises Eintragungsgebühr ins Grundbuch
3,5% des Kaufpreises Grunderwerbssteuer
ca.1,5% Vertragserrichtungsgebühr
3% des Kaufpreises +20% Ust. Maklerhonorar
ev. zusätzliche Kosten bei Notwendigkeit einer Finanzierung

Der Ankauf der Wohnung ist auch im Rahmen eines Share-Deals möglich. Weitere Informationen werden gerne zur Verfügung gestellt.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!
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 / EntfernungenGesundheitArzt <500mApotheke <500mKlinik <500mKrankenhaus <1.000mKinder & SchulenSchule <500mKindergarten <500mUniversität <1.000mHöhere Schule <500mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei <500mEinkaufszentrum <500mSonstigeGeldautomat <500mBank <500mPost <500mPolizei <1.000mVerkehrBus <500mU-Bahn <500mStraßenbahn <500mBahnhof <500mAutobahnanschluss <2.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 183.13m²

Zimmer: 4

Bäder: 3

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 52m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.16m²

fgeeklasse: Cm²

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1190000€

Nebenkosten: 275.64€

## Kontaktinformationen

Vorname: Dennis

Nachname: Dennis

Tel:: +43 699 15263332

E-Mail: meryn@savoir.at