



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 43703

erstellt am : 26.02.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 999000€

Straße: Erdbergstraße

1030 Wien, Landstraße

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Samir Agha-Schantl

Tel: 0043 660 4701793

samir.gha-schantl@schantl-ith.at

Wohnfläche: 105.4m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 132.08m<sup>2</sup>

## Wohnen mit WOW-Effekt! Luxuriöse 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit herrlichem Blick über die Dächer Wiens + 45 m<sup>2</sup> Außenflächen! Jetzt zugreifen!



### WOHNEN MIT WOW-EFFEKT!

Überzeugen Sie sich von dieser luxuriös ausgestatteten Dachgeschoßwohnung!

Verteilt auf zwei Ebenen bietet sich hier eine Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup> zuzüglich Loggia, Balkon und einer großen Dachterrasse mit 360°-Blick über die Stadt.

Diese Wohnung wurde erst im Jahr 2021 fertiggestellt und verfügt über eine moderne Ausstattung. Profitieren Sie von der effizienten Luftwärmepumpe. Im Gesamten Wohnbereich wurde eine

Fußbodenheizung verlegt, welche von Zimmer zu Zimmer individuell gesteuert werden kann. Ebenso verfügen alle Aufenthaltsräume über eine Klimaanlage und alle Fenster sind dreifachverglast und mit Außenrollos ausgestattet.

Der Fußboden ist mit einem schönen Eichenholzparkett ausgestattet und die Nassräume mit modernen Fliesen.

Der Raum ist durch große Einbauschränke im Eingangsbereich und in den Schlafzimmern optimal genutzt. Zudem befindet sich unter der Treppe ein praktischer Stauraum.

Die Einbauküche ist im eleganten Stil gehalten und verfügt über moderne Bosch Geräte, als auch einen Induktionsherd, Dampfgarer, Spülmaschine, Kühl- und Gefrierschrank.

Für die Einbaumöbel wie Küche und Schränke ist eine Ablöse von 40.000 € zu begleichen. Zurzeit wird das Wohnhaus noch fertig saniert und ein neuer Lift eingebaut, dies wird voraussichtlich im Herbst/Winter 2023 abgeschlossen sein.

Kaufpreis: € 999.000.-

Wohnfläche: ca. 105,40 m<sup>2</sup> + Loggia ca. 7,81 m<sup>2</sup> + 2 Terrassen: ca. 37,74 m<sup>2</sup>

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!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 105.4m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 132.08m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 34.41m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.68m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 999000€

Nebenkosten: 222.92€

## Kontaktinformationen

Vorname: Samir

Nachname: Agha-Schantl

Tel.: 0043 660 4701793

E-Mail: samir.gha-schantl@schantl-ith.at