

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wien

DACHGESCHOSSWOHNUNG Neu errichtet 4-Zimmer- Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. **OM-337356**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **645.000 €**

Ansprechpartner:
Avraam Malaev

Quellenstrasse
1100 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	106,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	106,00 m ²	Etage	5. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	3 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Neu errichtete 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 5. Stock eines charmanten Altbaus

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 106 m² Wohnfläche und Balkon, die sich im 5. Stock (1. Dachgeschoss) eines Jahrhundert Altbaus befindet. Diese Neubauwohnung wird als Erstbezug angeboten, und die Fertigstellung des Dachgeschossausbaus ist für Ende Q3 2025 geplant.

Besichtigung

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin für Sie. Bitte senden Sie uns hierfür eine schriftliche Anfrage, auf die wir zuverlässig noch am selben Tag antworten werden.

GLIEDERUNG der Wohnung

- Stockwerk: 5. Stock (1. Dachgeschoss)

- Raumaufteilung:

- oVorraum

- oSeparates WC

- oAbstellraum

- oBadezimmer mit WC und Badewanne

- oWohnküche

- o3 helle Zimmer

- oBalkon

- oZustand

Die Wohnung wird derzeit neu errichtet und steht als Erstbezug zur Verfügung.

Ausstattung

- Fußbodenheizung

- Hochwertiger Parkettboden

- Exklusiv ausgestattete Sanitärräume

Ausstattung

Ausstattung

- Fußbodenheizung

- Hochwertiger Parkettboden

- Exklusiv ausgestattete Sanitärräume

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad

Sonstiges

Preis

- Lastenfreier Pauschal-Kaufpreis: € 645.000

Sonstiges

- Die endgültige Wohnungsgröße kann noch leicht abweichen, da die Wohnung zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht naturvermessen ist.
- Betriebskosten: ca. € 2,50/m² (exkl. Reparaturrücklage und Aufzug).

Kontakt

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Bitte senden Sie uns Ihre Anfrage per E-Mail info@aedes.at wir werden umgehend darauf antworten.

Kooperation

Falls auch Sie ein Objekt verkaufen wollen, können wir Ihnen sehr gerne dabei helfen. Nähere Infos bei einem persönlichem Termin möglich.

Rechtlicher Hinweis

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber/der Abgeberin besteht. Dies beeinflusst jedoch in keiner Weise unsere Pflichten als Doppelmakler. Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die uns vom Abgeber zur Verfügung gestellt wurden, und wurden nicht eigenständig überprüft. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

WEITERE DACHGESCHOSS WOHNUNGEN IN BAU IM OBJEKT

4.OG 43 3 69,54 10,56B 432.500

4.OG 44 2 58,72 3,30L 354.000

4.OG 45 3 101,69 7,74L 626.000

4.OG 46 4 103,20 18,29B 634.000

1.DG 47 3 71,42 10,56B 445.000

1.DG 48 2 61,29 3,92L 364.000

1.DG 49 3 107,01 9,15L 655.000

1.DG 50 4 105,73 18,29B 645.000

2.DG 51 3 78,81 10,56B+DG 504.000

2.DG 52 4 116,37 -+DG 699.000

2.DG 53 4 137,10 18,29B+DG 799.000

IRRTÜMER UND FEHLER VORBEHALTEN !

Lage

Das Gebäude

Das Objekt befindet sich in einem schönen Altbau, der derzeit umfassend modernisiert wird. Der Dachgeschossausbau beinhaltet den Einbau eines modernen Personenaufzugs. Die Fertigstellung der Errichtung ist für Ende Q3 2025 vorgesehen.

Lage

Die Wohnung liegt in der Quellenstraße, in einer ruhigen und gut angebundenen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur:

- Privat Universität CEU vis a vis
- Einkaufsmöglichkeiten: Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
- Ärztliche Versorgung: Allgemein- und Fachärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Verkehrsanbindung:

oStraßenbahnlinien:

☞Linie 6: Burggasse/Stadthalle – Reumannplatz

☞Linie 11: Otto-Probst-Platz – Kaiserebersdorf

☞Linie D: Nußdorf – Alfred-Adler-Straße

☞U1 – Reumannplatz 2 Stationen entfernt

☞Einkaufsstraße Favoritenstraße 2 Stationen entfernt

oDie nächsten Haltestellen sind nur 2 Minuten zu Fuß entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	28,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Dachgeschoss Wohnung

Exposé - Galerie



Altbauhaus vor Fertigstellung