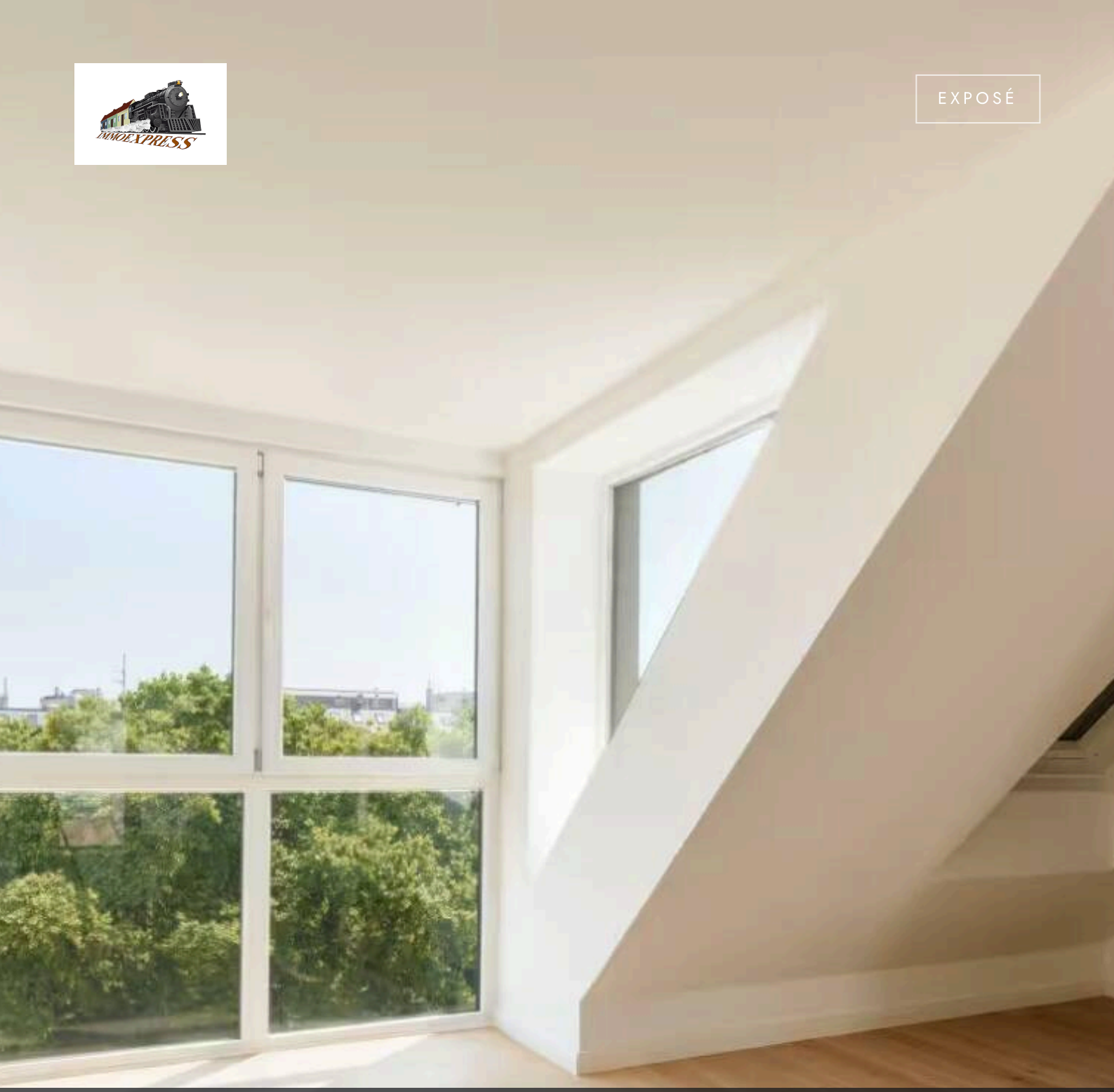
EXPOSÉ



WIEN · WOHNUNG

Erstbezug, Sonnendurchflutete 2-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss + 33 m² Südwest-Dachterrasse!!

499.000 €	59 m²	2
ZU VERKAUFEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	ZIMMER

BESCHREIBUNG

Erstbezug, Sonnendurchflutete 2-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss + 33 m² Südwest-Dachterrasse!!

499.000 €
ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche	59 m²	Objektart	Wohnung
Zimmer	2	Vermarktung	Zu Verkaufen
Badezimmer	1	Objektnummer	O2100166662

Optimal aufgeteilte und hoch Exclusive 2 Zimmer Dachgeschosswohnung mit XXL Dachterrasse
Erstbezug, generalsanierte Stilaltbau, Schlüsselfertig, Top-Objekt, Hoch-Exklusiv und Modern!

Wohnen im 10ten Bezirk
Zum Verkauf steht die optimal aufgeteilte 2–Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 59,31 m² + 33,50 m² traumhafter Dachterrasse. Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich im 2. Dachgeschoss und ist aufgrund einer perfekten Raumaufteilung optimal für Singles oder Pärchen geeignet. Durch das große Wohnzimmer gelangen Sie auf eine ca. 33,50 m² große Dachterrasse in absoluter Top-Lage in Favoriten.

Lage

Die begehrte Wohnanlage liegt in einer ruhigen Gasse wo das Umfeld als grün, ruhig und angenehm gilt.
Die Wohngegend bietet ein vielfältiges Angebot an Freizeitaktivitäten und auch Möglichkeiten zur Erholung. Direkt vor der Haustüre befindet sich der Erlachpark, eine kleine Ruhe Oase!
Die schöne Umgebung bietet Ihnen eine perfekte Infrastruktur und alle Geschäfte des täglichen Gebrauchs.

*Ausgezeichnete Verkehrsverbindungen:

- U-Bahn / S-Bahn: U1 Keplerplatz / Matzleinsdorfer Platz
- Straßenbahn: 1, 18, 67, D, O
- Buslinie: 14A

Über die Laxenburgerstraße und Matzleinsdorfer Platz genießen Sie eine rasche Anbindung an das Straßennetz.

Freizeit, Erholungsmöglichkeiten

- Wasserturm Favoriten
- Laube Park
- Erholungsgebiet Wienerberg
- Kurpark Oberlaa
- Eisgeschäft Tichy

*Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie z.B: Spar (ca.10 Meter), Hofer, Billa, Merkur,
Bipa, Dm, Apotheke befinden sich in unmittelbarer Nähe der Gudrunstraße. Der nahegelegener Keplerplatz sorgt ebenfalls für zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten die zu Fuß erreichbar sind.
Shopping, Spazieren, Restaurants...all das lässt sich hier hervorragend betreiben.

Architektur und Ausstattung
Die Verwendung von modernsten Baumaterialien in Design und Funktionalität und der Charme von Echt-Holz Parkett mit Fußbodenheizung sowie Eingangs- und Innentüren in Alt-Wien Stil sichern Ihnen Wohnqualität für höchste Ansprüche.
Die erstklassige Bauausführung und hochwertige Innenausstattung entspricht allen Anforderungen stilvollen und exklusiven Wohnens.
Seit der Generalsanierung verfügt das Wohnhaus über einen Lift.
Aufgrund der großen Fenster und der westlichen Ausrichtung ist die Wohnung angenehm hell.
Das großzügige Wohnzimmer ist mit einer hochwertigen Markenküche in Hochglanz-Optik inkl. Edelstahlgeräten ausgestattet.

Raumaufteilung:
- 1 Vorzimmer
- 1 Wohnküche mit einer hochwertigen Markenküche inkl. Edelstahlgeräten & Balkonzugang
- 1 Schlafzimmer mit Badezimmerzugang
- 1 Badezimmer mit einer ebenerdigen Dusche & Handwaschbecken
- 1 separates WC mit Handwaschbecken
- 1 XXL Dachterrasse mit über 33,50 m² Fläche (vom Wohnzimmer aus begehbar)
- 1 Kellerabteil

Highlights der Wohnung:
- Hochwertiger Eichenparkett inkl. Fussbodenheizung

- Eingangstür Alt-Wien Stil - und Innentüren im Modern Stil
- Modern hochwertige Küchen in Hochglanz-Optik mit Edelstahlgeräten
- Innenputzradio in den Nassräumen
- Beheizter Spiegel im Badezimmer
- Klimaanlage
- Stucco Lustro Wandgestaltung Bäder / WC

Folgende Sanierungstätigkeiten wurden im Haus durchgeführt:

- Entkernung sämtlicher Wohnungen
- Ersetzen der Gas-, Wasser,- Kanal- & Stromleitungen
- Einbau eines Personenlifts

Nähere Informationen erhalten Sie auf der Projektseite www.erlachplatz10.at
Aus Liebe zum Auto
Bei Interesse kann ein Tiefgaragenplatz dazu gekauft werden.

Kaufpreis Stellplatz: EUR 24.900,-
Mietpreis Stellplatz: EUR 99,- / Monat

Kosten:

***Direktkunden: € 499.000,–**
***Anleger-Preis: € 449.000,– zzgl. 20% USt.**
Provision: 3% zzgl. MwSt.
Grunderwerbsteuer: 3,5 %
Eintragungsgebühr: 1,1%
Kaufvertragserrichtung & Treuhandabwicklung: bei Barzahlung 2% bei Fremdfinanzierung 2,5% zzgl. MWSt.

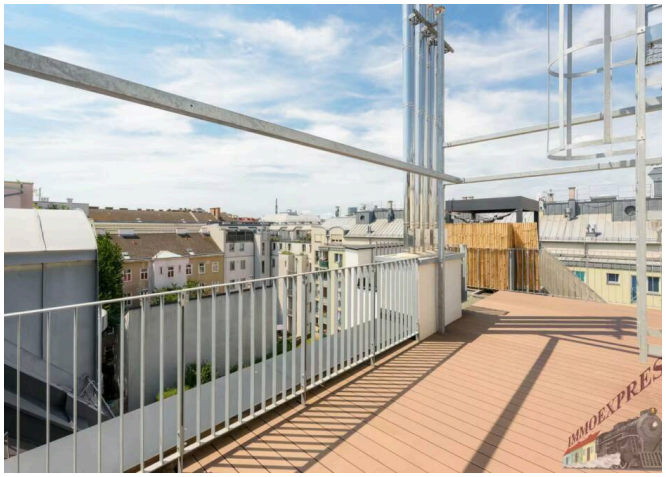
Ihr Ansprechpartner:
Herr Ehsan Karimian || Tel.: 0676 46 46 646 ||
e.karimian@immo.express || Deutsch, English, Farsi

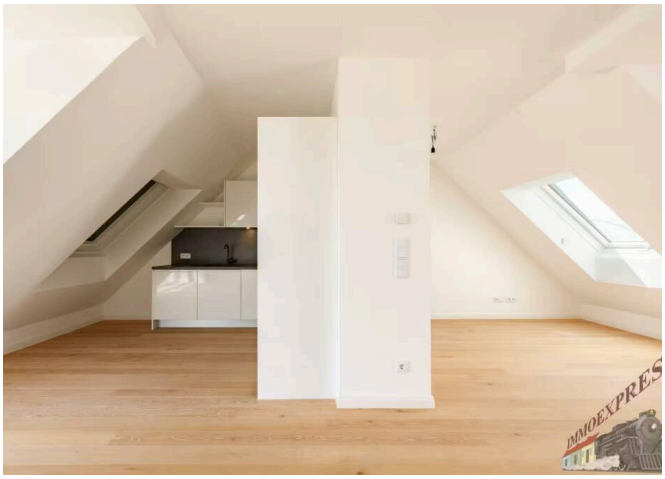
Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Termin und entdecken Sie Ihr Traumhaus im Grünen. Kontaktieren Sie uns heute!
Besichtigungen auch an Wochenenden möglich!
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

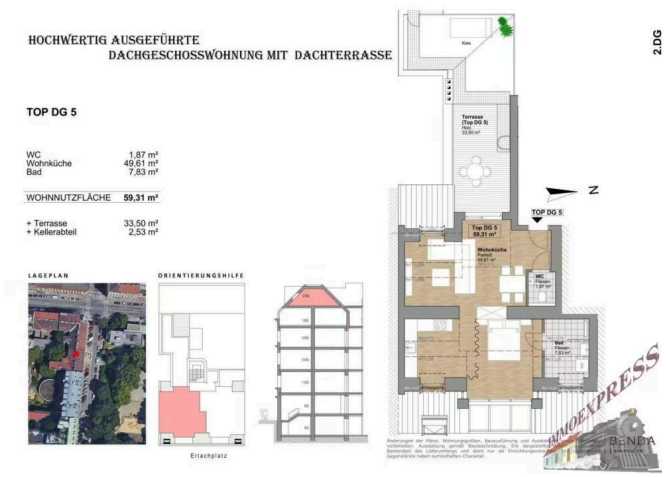
Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

IMPRESSIONEN

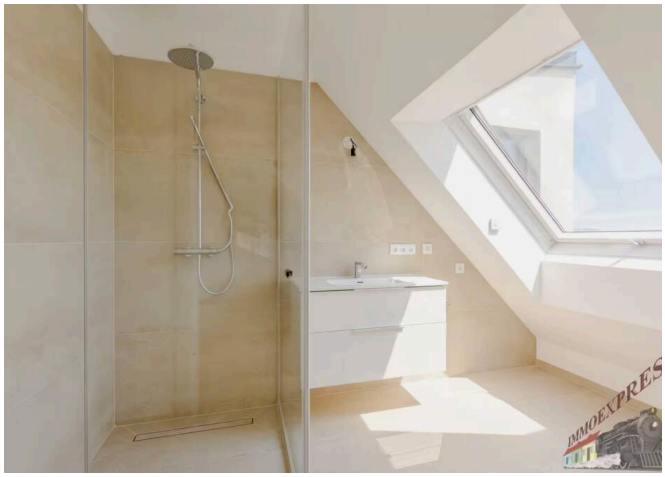








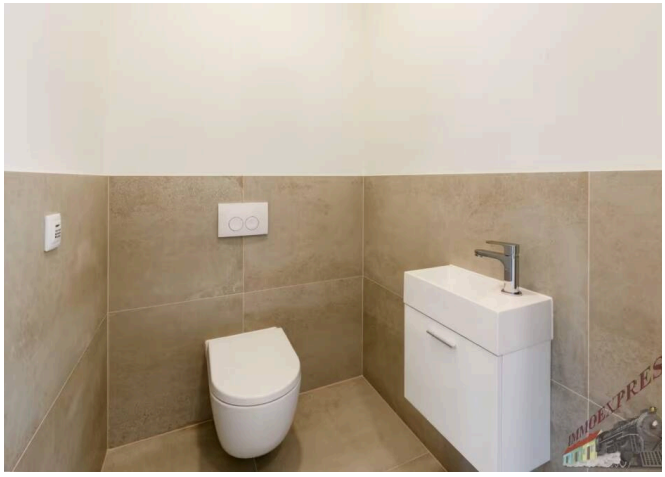












AUSSTATTUNG

- Keller
- Neubau
- Personenaufzug

WEITERE DETAILS

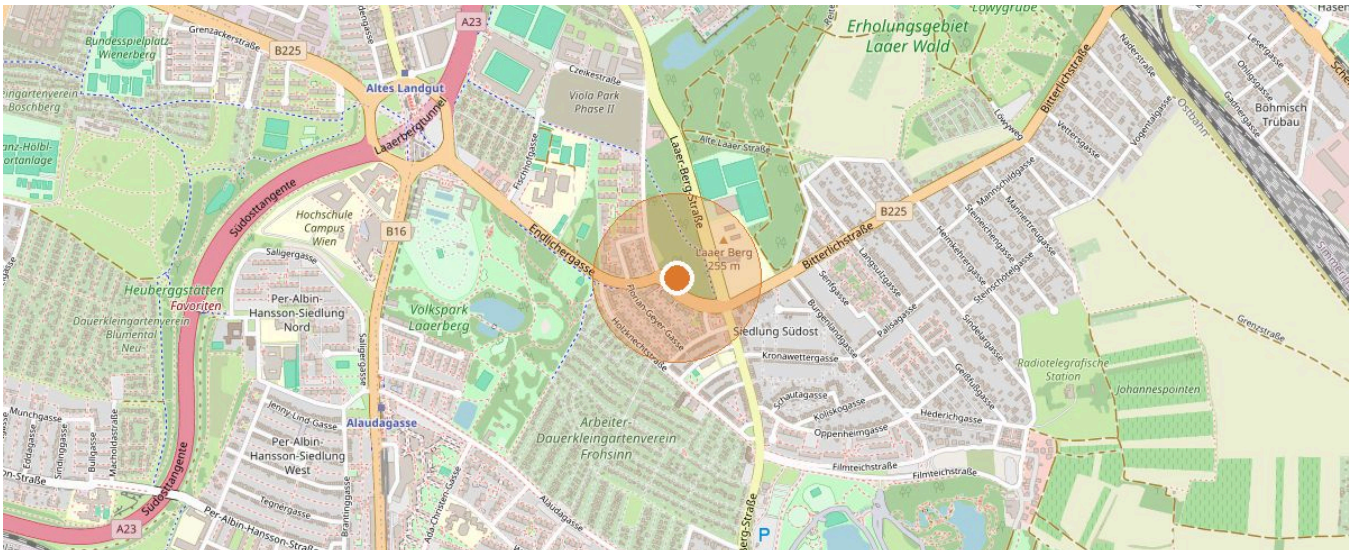
Heizungsart	**Zentralheizung**
Etage	**4**
Top-Nummer	**21**
Bezirk	**Wien**

Anzahl Stellplätze	**1**
Kellerfläche	**2,53 m²**
Bodenbelag	**Parkett**
Badausstattung	**Dusche**

Stadtbezirk	**10. Favoriten**
Lage	**W Süden**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtmietpreis**
Wohnfläche	**59,31 m²**
Gesamtfläche	**59,31 m²**
Separate WCs	**1**
Balkonfläche	**7,25 m²**
Terrassenfläche	**33,5 m²**

Küche	**Komplett**
Stellplatzart	**Garage**
Fenster-Material	**Kunststoff**
Türen	**Holz**
Separates WC	**1**
Doppelwaschbecken	**Ja**
Zustand	**Erstbezug**
Verfügbar ab	**Ab sofort**

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



1100 Wien · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Ehsan Karimian

Mobil: +43 676 46 46 646
E-Mail: e.karimian@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.