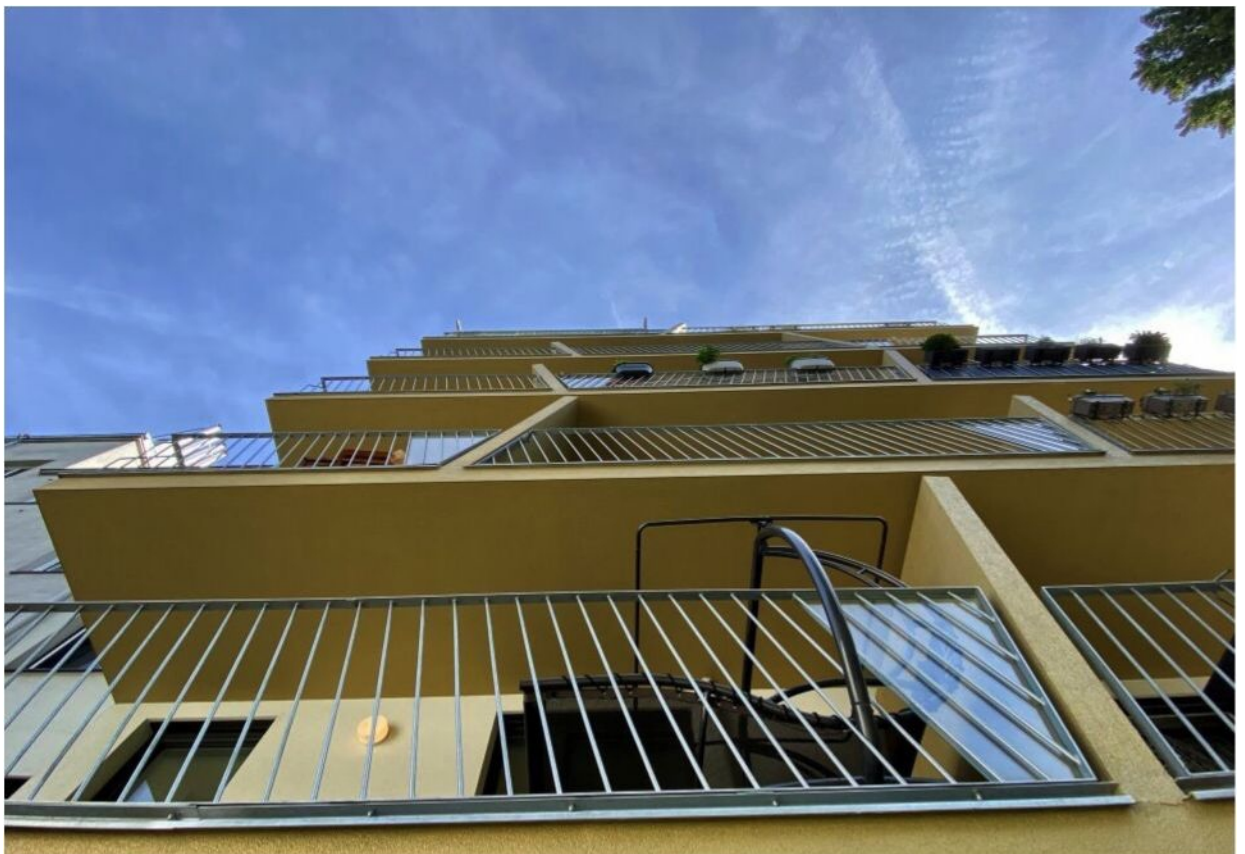


HEILIGENSTÄDTER STRAßE 93 TOP 4 sonnige, ruhige Neubauwohnung





HEILIGENSTÄDTER STRAÙE 93 TOP 4

III Herrlich sonnige, ruhige Neubauwohnung



Lage

HOHE WARTE | HEILIGENSTADT | ÖBB, U4



++ Moderne Neubau-Wohnung in Döbling mit großem Balkon ++ Zwei Bäder ++ SONNIG & RUHIG Innenhof ++ Provisionfrei direkt von Eigentümer

Einzigartige Neubauwohnung mit erstklassiger Architektur erwartet Sie im Bezirk Döbling, Umgebung Heiligenstadt. Entworfen vom renommierten Wiener Architekten Erwin Tschabuschnig, erstrahlt dieses Gebäude in zeitgemäÙer Eleganz.

Wohnfläche: ~ 56 m² (faktisch 59 m²)

Balkonfläche: ~ 10 m²

Ebene: 1. OG

Beschreibung:

Wegen des Baus meines Familienhauses verkaufe ich eine meiner Wohnungen im 19. Bezirk, ideal gelegen in Döbling im Stadtteil Heiligenstadt. In diesem Haus in Eigentum sind zwei Wohnungen, eine davon im EG wird als Wohn-Büro genutzt und die Wohnung im 1.OG steht zum Verkauf, die Wohnung wurde nie benutzt oder vermietet und befindet sich im originalen, perfekten Zustand wie ursprünglich von der Baufirma fertiggestellt, was sie zum Erstbezug macht.

Die Wohnung befindet sich in einem 16-Wohnungen Neubau aus dem Jahr 2018, entworfen vom bekannten Wiener Architekten Erwin Tschabuschnig im modernen High-Tech-Stil.

Die Gesamtfläche beträgt 65,62 m², die Wohnfläche 55,84 m² und die Terrasse/Balkon 9,78 m², gelegen im Erdgeschoss (1.OG).

Sehr ruhiger Ort – Fenster und Terrasse/Balkon blicken auf den grünen Garten des Innenhofs. In der Nähe gibt es alle Infrastrukturen: Schule, Kindergarten, Geschäfte, Döblinger Bad, Parks, privaten Tennisclub. Alle Parkmöglichkeiten - es gibt ein Parkhaus bequem an der Ecke des Hauses für Sie und Ihre Gäste.

Besondere Ausstattung:

- Die Wohnung war ursprünglich leer, jedoch wurde in den letzten zwei Monaten eine komplett neue Designer Küche hinzugefügt. Die Küche wurde im High-Tech-Stil mit minimalistischem, zeitlosem Design von der Designerstudio Functurion gestaltet. (<https://functurion.com>)

Die Arbeitsplatte, Rückwand und die große Spüle bestehen aus ultrarobustem Feinsteinzeug aus Italien von der Luxusmarke LaFabricca in der Farbe monolithischer Stein (<https://www.lafabbrica.it> Hurban White).

- Scratchfree: robuster als Beton, die Dichte des Feinsteinzeugs macht es extrem widerstandsfähig gegen Abnutzung – man kann direkt auf der Arbeitsplatte schneiden, ohne Kratzer zu befürchten. Hergestellt aus einer durchgehenden Feinsteinzeugplatte von 3,8 m x 1,2 m im monolithischen, minimalistischen Stil ohne Fugen.

- Einzigartiges Design der Spüle: monolithischer High Cube mit Randabfluss Infinity-Effekt

- Deutscher Küche Wasserhahn von Bächlein, eingebaute hochwertige Geräte von Miele und KKT Kolbe. Die Küche enthält alles Notwendige: eingebauter großer Kühlschrank, MIELE energieeffiziente A+ Geschirrspüler, große Induktionskochplatte von KKT Kolbe mit Geschirr-Erkennungssensor, Dunstabzugshaube, eleganter weißer Backofen von KKT Kolbe in der Energieklasse A.

Einbauküche Video: <https://youtube.com/shorts/iGQ5aVgJA3g>

- In der großen 2,4 m² Garderobe Raum / Lagerraum befindet sich eine versteckte Mini-Weintheke

Auf der großen Terrasse von fast 10 m² ist eine Lounge-Zone mit Schaukel und Überdachung, Glas-Bartisch mit Barhockern organisiert, wo Sie den Abend mit einem wunderbaren Blick ins Grüne in absoluter Ruhe, umgeben von Bäumen, verbringen können, während Sie den Vogelgesang hören und die idyllische Atmosphäre genießen, fernab vom städtischen Trubel.

360 Virtual Tour: <https://360rior.com/1>

Virtual Tour Video: https://youtu.be/qaQ6b6_C_H4

Raumaufteilung:

- Vorraum: 2,51 m²

- Küche: 8,76 m²

- Badezimmer/WC 1: 4,90 m²

- Badezimmer 2: 3,11 m²

- Schlafzimmer 1: 19,32 m²

- Schlafzimmer 2: 14,82 m²

- Abstellraum: 2,42 m²

Insgesamt Wohnfläche: 55,84 m² (59)

Freiflächen (Balkon):** 9,78 m²

Nutzfläche:** 65,62 m²

Lage:

Die Wohnung liegt in Döbling, einer der begehrtesten Stadtteile Wiens. Die ideale Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (U4, ÖBB, D) macht diese Wohnung zur perfekten Stadtwohnung. Genießen Sie die Ruhe und den Grünblick, während Sie in wenigen Minuten das pulsierende Stadtleben erreichen.

Zusätzliche Informationen:

- Boden: Hochwertiger Parkettboden (Weitzer Parkett)
- Bad 1 /Bad 2 / Vorraum: U.A.E. Premium Lux R.A.K. Ceramics Fliesen, Feinsteinzeug
- Küche Feinsteinzeug aus Italien LaFabricca Hurban White, Design Functuirion Studio
- Auszug: Personenaufzug für bequemen Zugang
- Heizung: Im Haus gibt es eine Heizzentrale für energieeffiziente Hybridheizung (Solaranlagen auf dem Dach + Nachheizung durch einen zentralen Kessel), energiesparende Wasser-Fußbodenheizung mit intelligentem Thermostat.
- Balkon: Westbalkon mit atemberaubendem Grünblick, absolute Ruhe, Innenhof von Außengeräuschen getrennt
- im Untergeschoss gibt es einen großen Raum für Fahrräder und einen separaten Raum für Kinderwagen.

Die Wohnung:

Aufteilung:

1. OG Top 4

Vorraum, zentrale Küche (alle Anschlüsse vorhanden), großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, großer, überdachter Balkon, perfekt als Erweiterung des Wohnbereichs, Schlafzimmer, ebenfalls mit Zugang zum Balkon, Badezimmer mit großer, bodengleicher Dusche, Waschbecken, WC, Zweite GastBadezimmer, geräumiger Abstellraum / Lagerraum

Die Lage:

Die Infrastruktur ist auf Grund der Lage absolut hervorragend. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Billa, Bipa, Penny, Pagro) befinden sich in der direkten Umgebung/Nachbarschaft. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über die Linien D, 10A und 39A sowie natürlich den Bahnhof Heiligenstadt (U4, S40, S45, REX) optimal gegeben.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Eckdaten

Gesamtfläche:	ca. 65,62 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 55,84 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Freiflächen:	ca. 9,78 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	EG, 1.OG Etage	Bauart:	Neubau
Zimmer:	2	Zustand:	neuwertig
Bäder:	2	Baujahr:	2018
WCs:	1	Energieausweis	
Balkone:	1	HWB:	
		fGEE:	

Balkon: 9,78 m²

Ausstattung

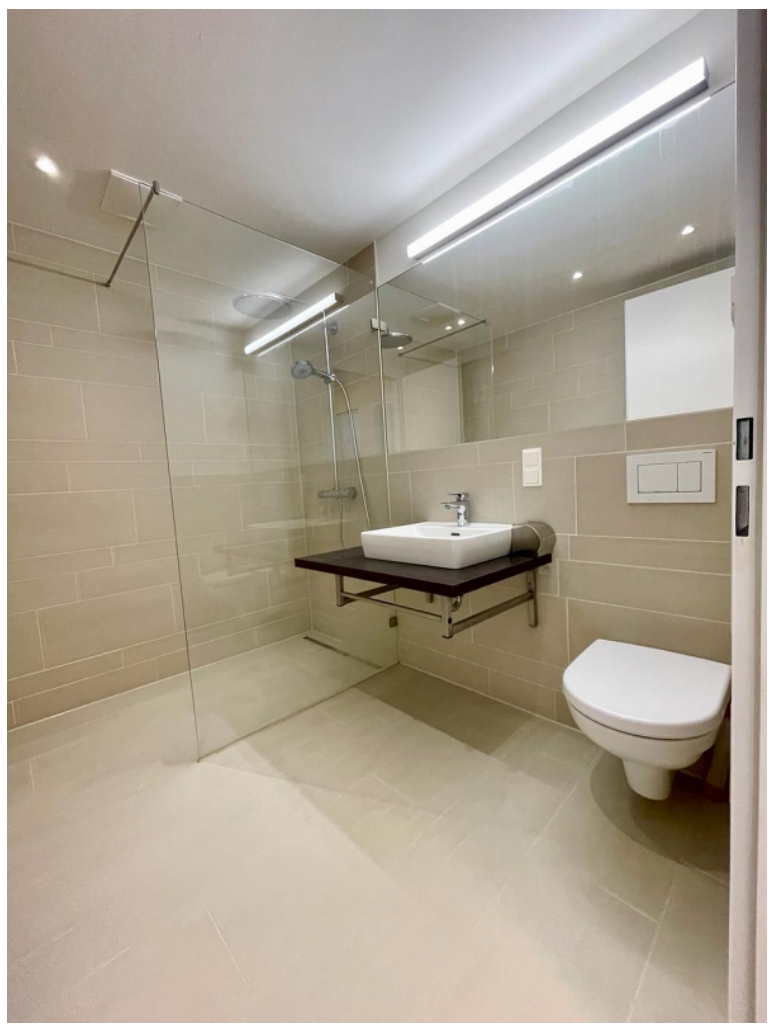
Boden:	Parkett	Ausblick:	Grünblick
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Balkon:	Westbalkon / -terrasse
Befeurung:	Fernwärme	Bad:	Dusche

Preisinformationen

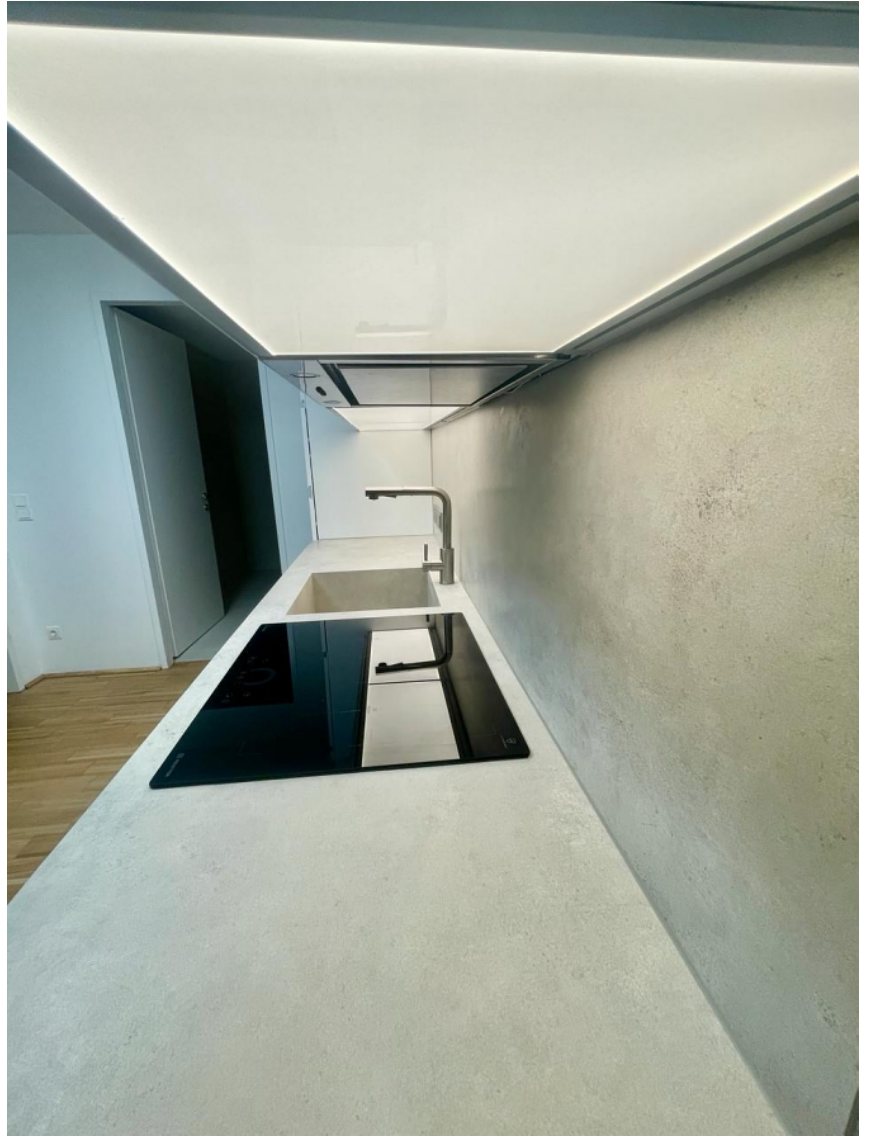
Betriebskosten:	82,13 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Umsatzsteuer:	7,47 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Strom:	70,80 €	Vertragserrichtungskosten:	1,5%
		Provision:	0% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (ohne Makler, Verkauf erfolgt direkt) 0 €

Weitere Fotos

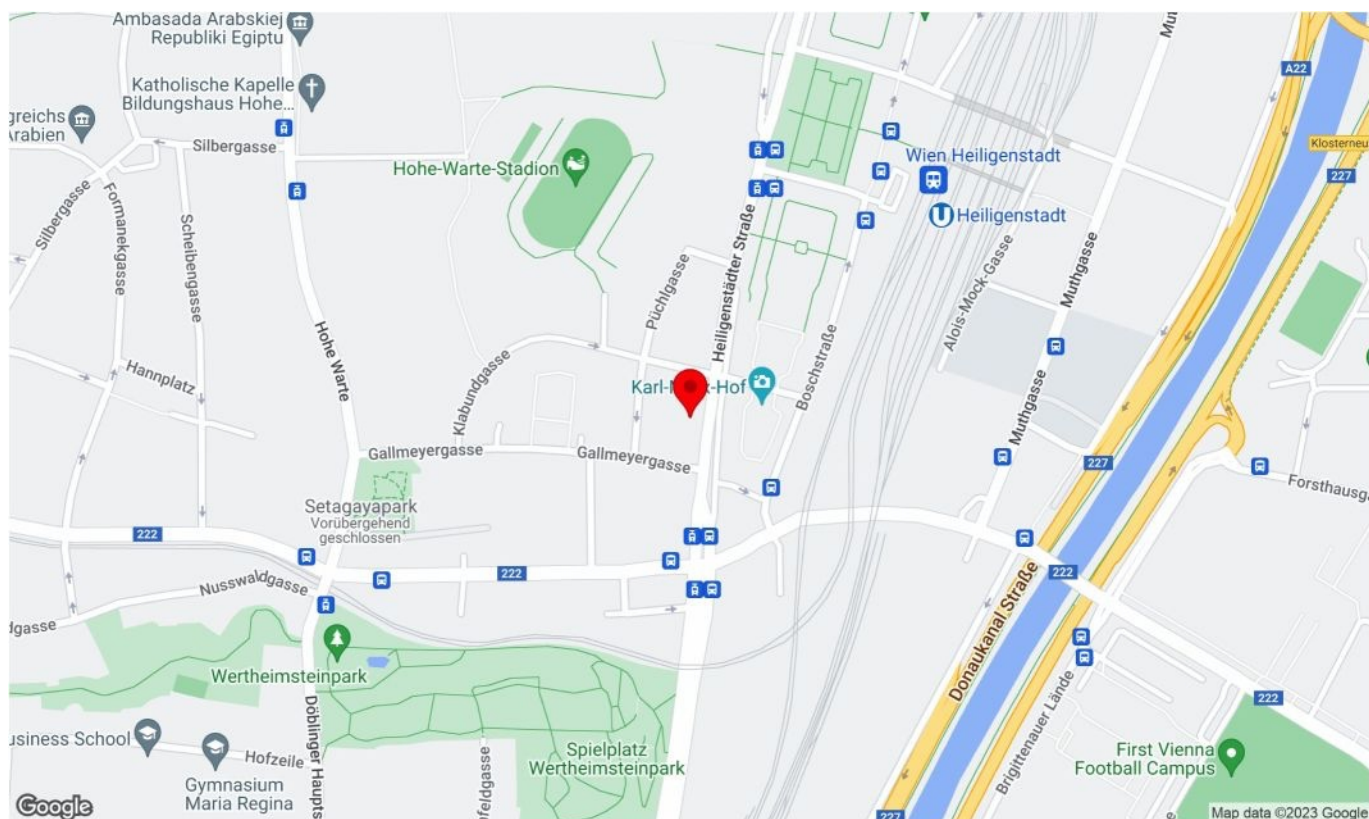












Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	275 m
Apotheke	WO m
Klinik	725 m
Krankenhaus	1.725 m

Nahversorgung

Supermarkt	25 m
Bäckerei	400 m
Einkaufszentrum	950 m

Verkehr

Bus	150 m
Straßenbahn	150 m
<u>LJ-Bahn</u>	<u>250 m</u>
<u>Bahnhof</u>	<u>425 m</u>
<u>Autobahnanschluss</u>	<u>775 m</u>

Angaben Entfernung Luftlinie/Quelle: OpenStreetMap

Kinder & Schulen

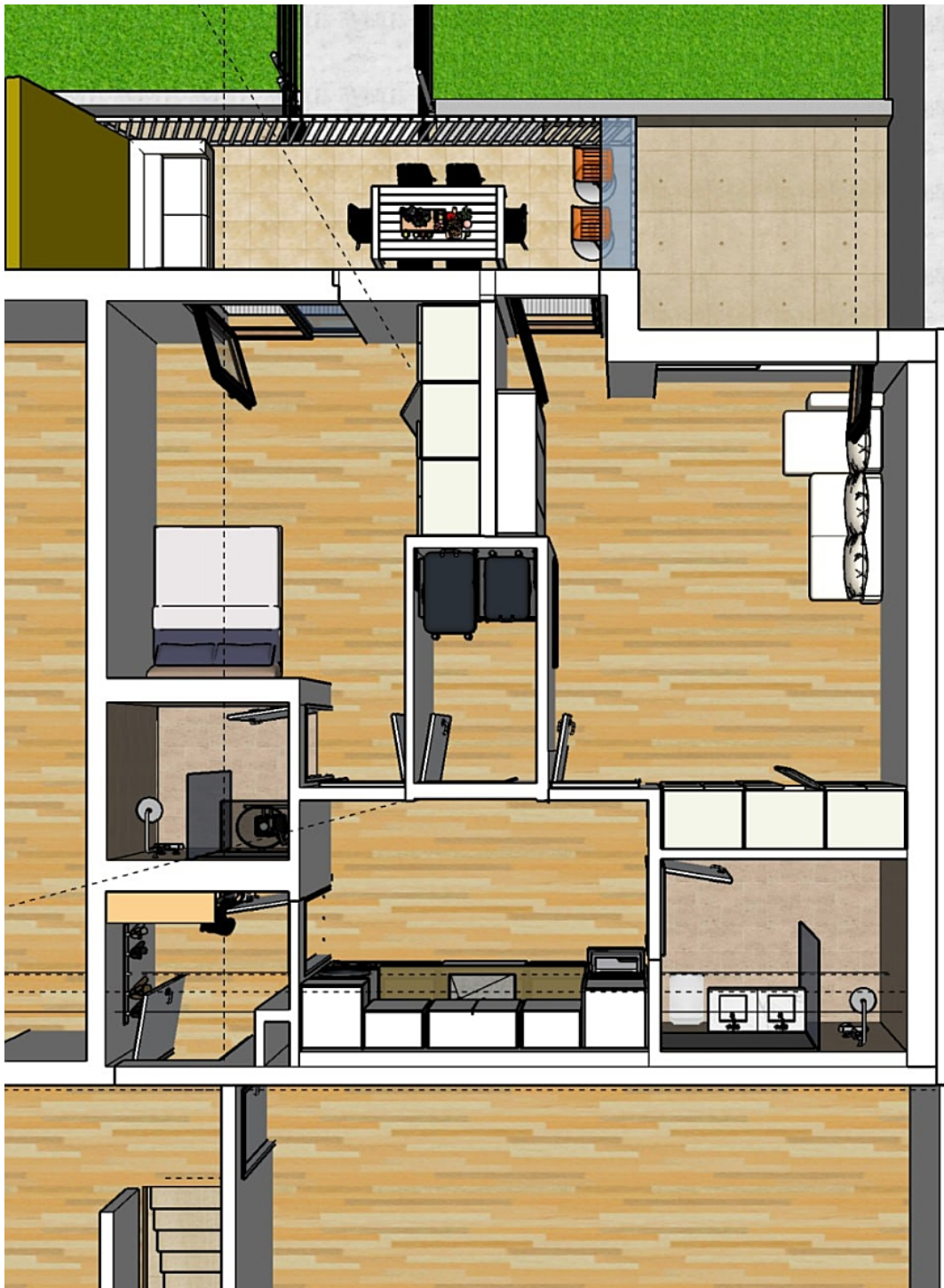
Schule	625 m
Kindergarten	500 m
Universität	450 m
Höhere Schule	625 m

Sonstige

Bank	175 m
Geldautomat	175 m
Post	500 m
Polizei	450 m

Plan

Grundriss 1.OG Top 4





Planung 1.

