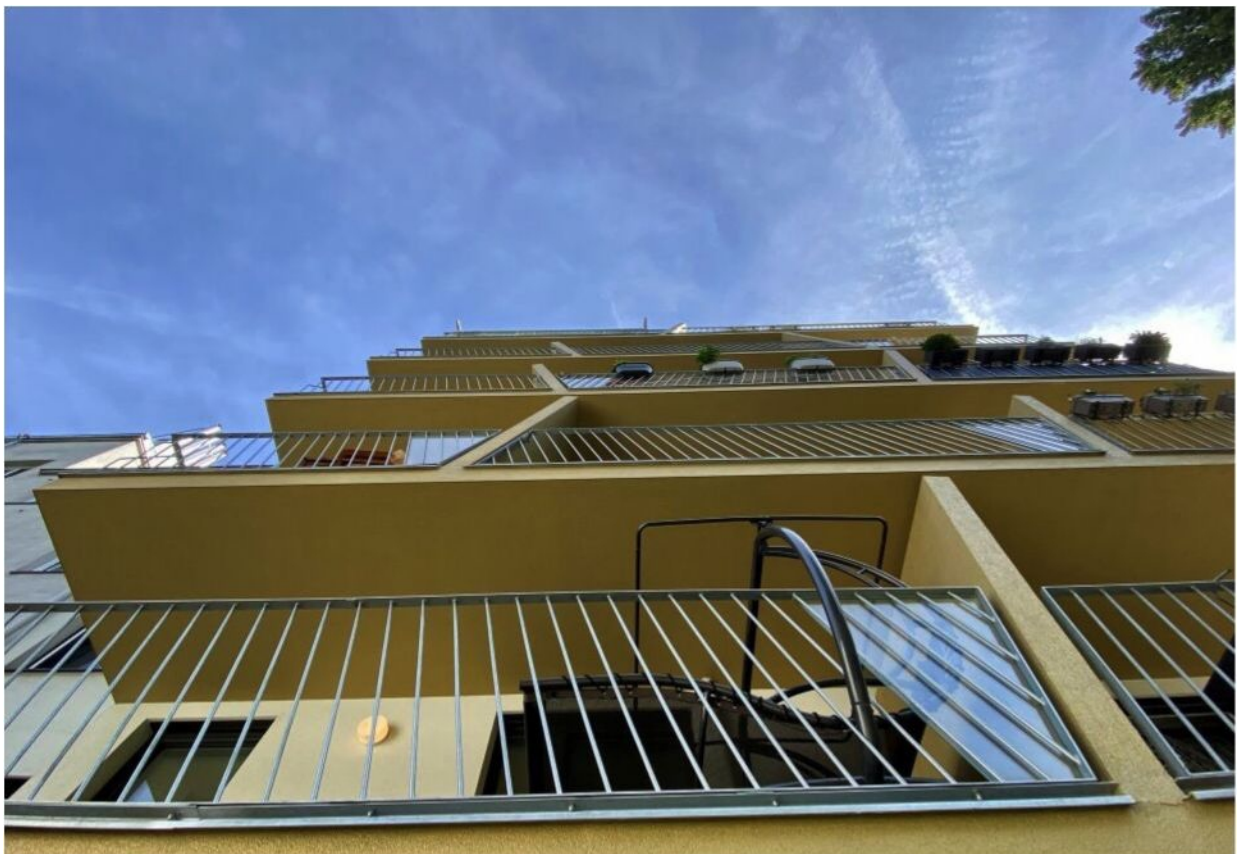


HEILIGENSTÄDTERSTRASSE

Хайлигенштедтерштрассе 93 ТОП 4
солнечная, тихая квартира в новострое
Вена, 19 район Дёблинг





УЛИЦА ХАЙЛИГЕНШТЭДТЕР , 93 ТОП 4 III солнечная, тихая новая квартира



Позиция

| Heiligenstadt | ÖBB, U4



**++ Современная новая квартира в Дёблинге с большим балконом ++ Две ваннные комнаты
++ СОЛНЕЧНЫЙ И ТИХИЙ двор ++ Без комиссии напрямую от владельца**

Уникальная новая квартира с первоклассной архитектурой ждет вас в районе Дёблинг, окрестностях Хайлигенштадта. Это здание, спроектированное известным венским архитектором Эрвином Чабушником, излучает современную элегантность.

Жилая площадь: ~ 56 м² (фактическая 59 м²)

Площадь балкона: ~ 10 м²

Уровень: 1 этаж

Описание:

В связи со строительством семейного дома я продаю одну из своих квартир в 19-м районе, идеально расположенную в Дёблинге в районе Хайлигенштадт. В этом доме две квартиры, одна из них на первом этаже используется как жилой офис, а квартира на 1 этаже продается, квартира никогда не использовалась и не сдавалась в аренду и находится в исходном, идеальном состоянии, как и изначально. от строительной компании завершено, что делает его первым заселением.

Квартира расположена в 16-квартирной новостройке 2018 года постройки, спроектированной известным венским архитектором Эрвином Чабушником в современном стиле хай-тек.

Общая площадь 65,62 м², жилая площадь 55,84 м², терраса/балкон 9,78 м², расположены на первом этаже (1-й этаж).

Очень тихое место – окна и терраса/балкон выходят на зеленый сад во дворе. Рядом вся инфраструктура: школа, детский сад, магазины, Дёблингер Бад, парки, частный теннисный клуб. Все варианты парковки - в углу дома для вас и ваших гостей удобно расположен гараж.

Особые возможности:

- Изначально квартира была пустой, но за последние два месяца к ней пристроили совершенно новую дизайнерскую кухню. Кухня выполнена в стиле хай-тек с минималистичным, неподвластным времени дизайном дизайнерской студией Functurion. (<https://functurion.com>)

Столешница, задняя стенка и большая мойка выполнены из сверхпрочного керамогранита из Италии от люксового бренда LaFabricca в цвете монолитный камень (<https://www.lafabbrica.it> Hurban White) .

- Без царапин: более прочный, чем бетон, плотность керамогранита делает его чрезвычайно устойчивым к износу - можно резать прямо на столешнице, не опасаясь царапин. Изготовлен из сплошной плиты керамогранита размером 3,8м x 1,2м в монолитном минималистическом стиле без швов.

- Уникальный дизайн мойки: монолитный высокий куб с краевым сливом с эффектом бесконечности.

- Немецкий кухонный смеситель от Bächlein, встраиваемая качественная техника от Miele и ККТ Kolbe. На кухне есть все необходимое: встроенный большой холодильник, энергоэффективная посудомоечная машина MIELE A+, большая индукционная плита от ККТ Kolbe с датчиком обнаружения посуды, вытяжка, элегантная белая духовка от ККТ Kolbe в классе энергопотребления A.

Видео встроенной кухни: <https://youtube.com/shorts/iGQ5aVgJA3g>

- В большой гардеробной/кладовой площадью 2,4 м² есть скрытый мини-винный бар.

На большой террасе площадью почти 10 м² организована зона отдыха с качелями и навесом, стеклянным барным столом с барными стульями, где можно провести вечер с чудесным видом на зелень в абсолютном спокойствии, в окружении деревьев, слушая музыку. Слушайте пение птиц и наслаждайтесь идиллической атмосферой, вдали от городского шума и суеты.

Виртуальный тур 360°: <https://360rior.com/1>

Видео виртуального тура: https://youtu.be/qaQ6b6_C_H4

Планировка комнаты:

- Прихожая: 2,51 м².

- Кухня: 8,76 м²

- Ванная комната/туалет 1: 4,90 м².

- Ванная комната 2: 3,11 м².

- Спальня 1: 19,32 м².

- Спальня 2: 14,82 м².

- Кладовая: 2,42 м².

Общая жилая площадь: 55,84 м² (59)

Открытые помещения (балкон):** 9,78 м²

Полезная площадь:** 65,62 м²

Расположение:

Квартира расположена в Дёблинге, одном из самых востребованных районов Вены. Идеальное сообщение с общественным транспортом (U4, ÖBB, D) делает эту квартиру идеальной городской квартирой. Наслаждайтесь тишиной и зелеными видами, достигая оживленной городской жизни всего за несколько минут.

Дополнительная информация:

- Пол: высококачественный паркет (Weitzer Parquet).
- Ванная 1/Ванная 2/Прихожая: плитка UAE Premium Lux RAK Ceramics, керамогранит
- Кухонный керамогранит из Италии LaFabricca Hurban White, Design Functuirion Studio
- Отрывок: Пассажирский лифт для удобного доступа.
- Отопление: В доме имеется теплоцентр для энергоэффективного гибридного отопления (солнечные системы на крыше + резервное отопление от центрального котла), энергосберегающий водяной теплый пол с интеллектуальным термостатом.
- Балкон: балкон, выходящий на запад, с захватывающим видом на зелень, абсолютный покой, внутренний двор, отделенный от внешнего шума.
- в подвале большая комната для велосипедов и отдельная комната для колясок.

Квартира:

Разделение:

1 этаж верхние 4

Прихожая , центральная кухня (все соединения доступны) , большая гостиная с выходом на балкон , большой крытый балкон, идеально подходящий как продолжение жилой площади , спальня, также с выходом на балкон , большая ванная комната на уровне пола. душ, раковина, туалет , второй гостевой санузел , просторная кладовая/кладовка.

Местоположение:

Инфраструктура просто отличная благодаря расположению. Все магазины для повседневных нужд (Billa, Vira , Penny, Pargo) находятся в непосредственной близости. Оптимальное сообщение с местным общественным транспортом осуществляется через линии D, 10A и 39A и, конечно же, железнодорожный вокзал Хайлигенштадта (U4, S40, S45, REX).

Примечание в соответствии с Законом о предоставлении энергетического сертификата: энергетический сертификат еще не был предоставлен владельцем или продавцом после того, как мы объяснили общее обязательство по его представлению, которое применяется с 1 декабря 2012 года, и запрос на его создание. Таким образом, согласовывается, по крайней мере, общая энергоэффективность, соответствующая возрасту и типу здания. Мы не берем на себя никаких гарантий и ответственности за фактическую энергоэффективность предлагаемой недвижимости.

Ключевые данные

Общая площадь: ок. 65,62 м².

Жилая:	по плану 55,84 м ² фактическая 59м ²	Тип использования:	Проживать
балкон:	ок. 9,78 м ²	Форма собственности:	Владение кондоминиумом
Пол:	Первый этаж, 1 этаж	Обогрев:	Пол с водяным отоплением, подогревом, солнечные панели
Комната:	2	Тип:	
Ванные комнаты:	2	Состояние:	
Туалеты:	1	Год изготовления:	Новостройка
Балконы:	1	Энергетический сертификат ХВБ: фГЭЭ :	2018 год

Балкон: 9,78 м²

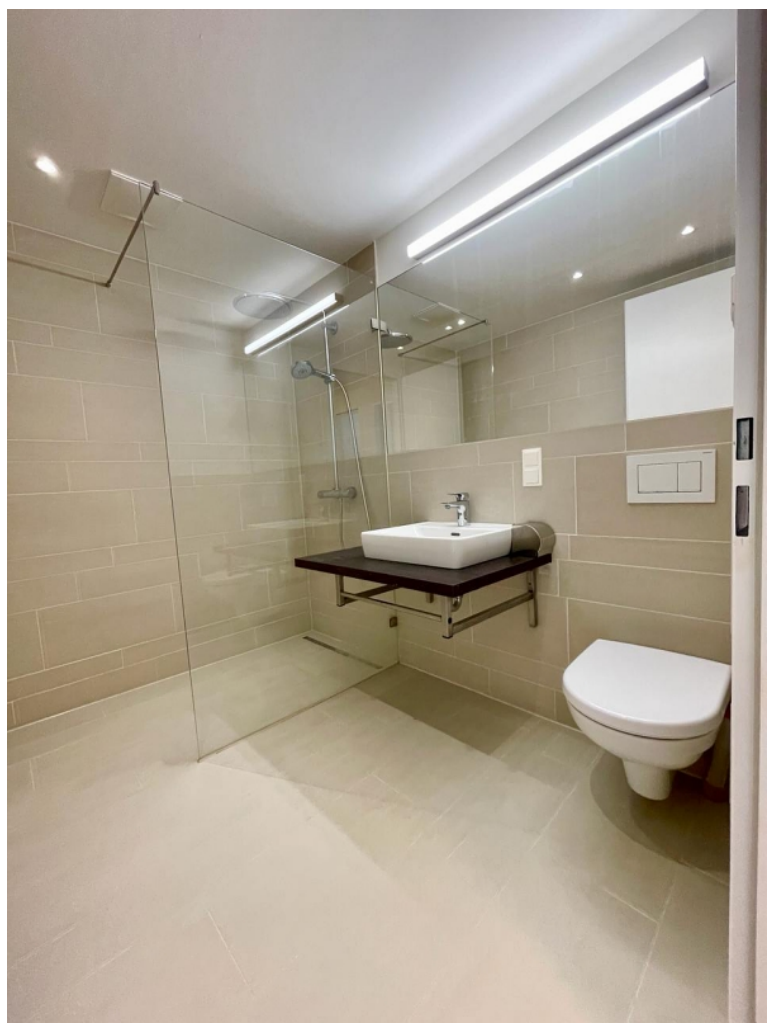
оборудование

Пол:	паркет	Перспект ивы:	Зеленый вид
Лифт:	Пассажирский лифт	Балкон:	Балкон/терраса на западной стороне
Маяк:	Централизованно е отопление	Ванная комната:	Душ

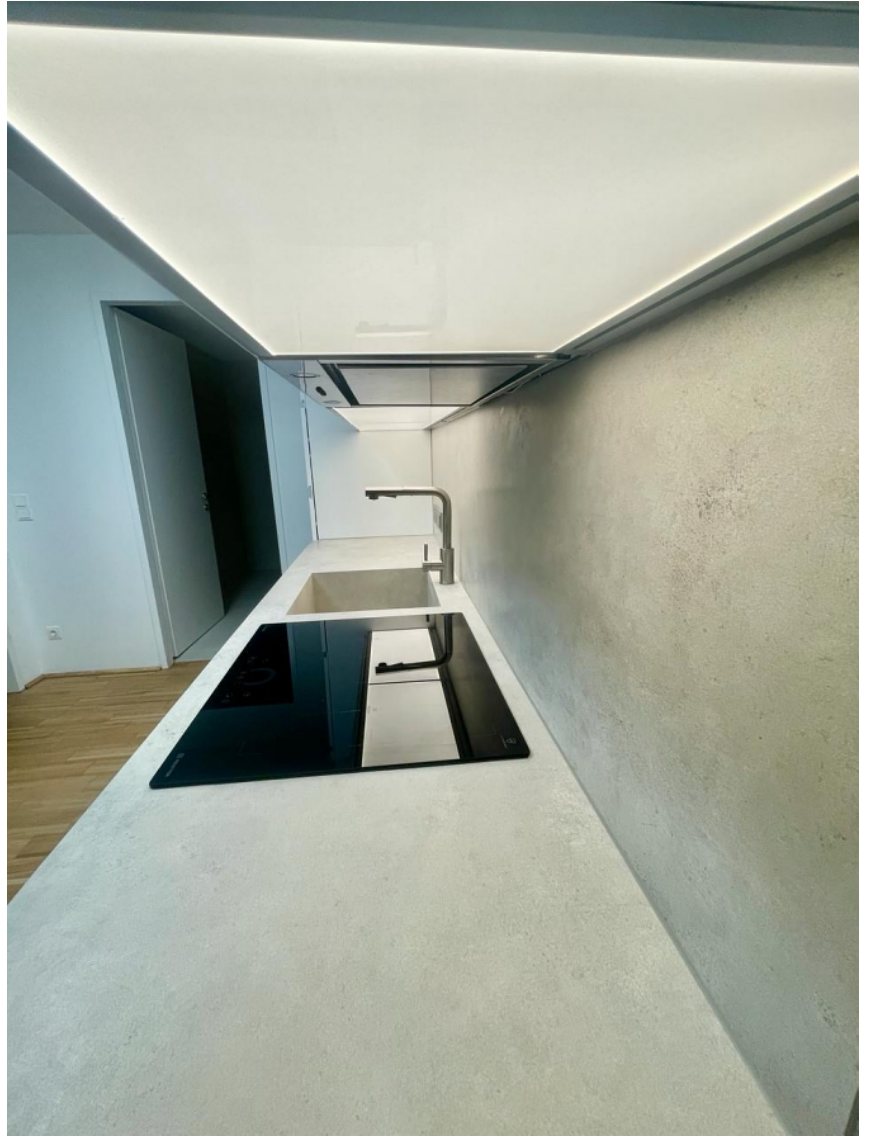
Информация о ценах

Эксплуатационные расходы:	€82,13	Сбор за регистрацию земельного кадастра:	1,1%
Налог с продаж:	7,47 евро	Налог на передачу недвижимости:	3,5%
Электричество:	€70,80	Затраты на заключение контракта:	1,5%
		Комиссия:	0% от стоимости покупки плюс 20% НДС . (без брокера, продажа происходит напрямую) €0

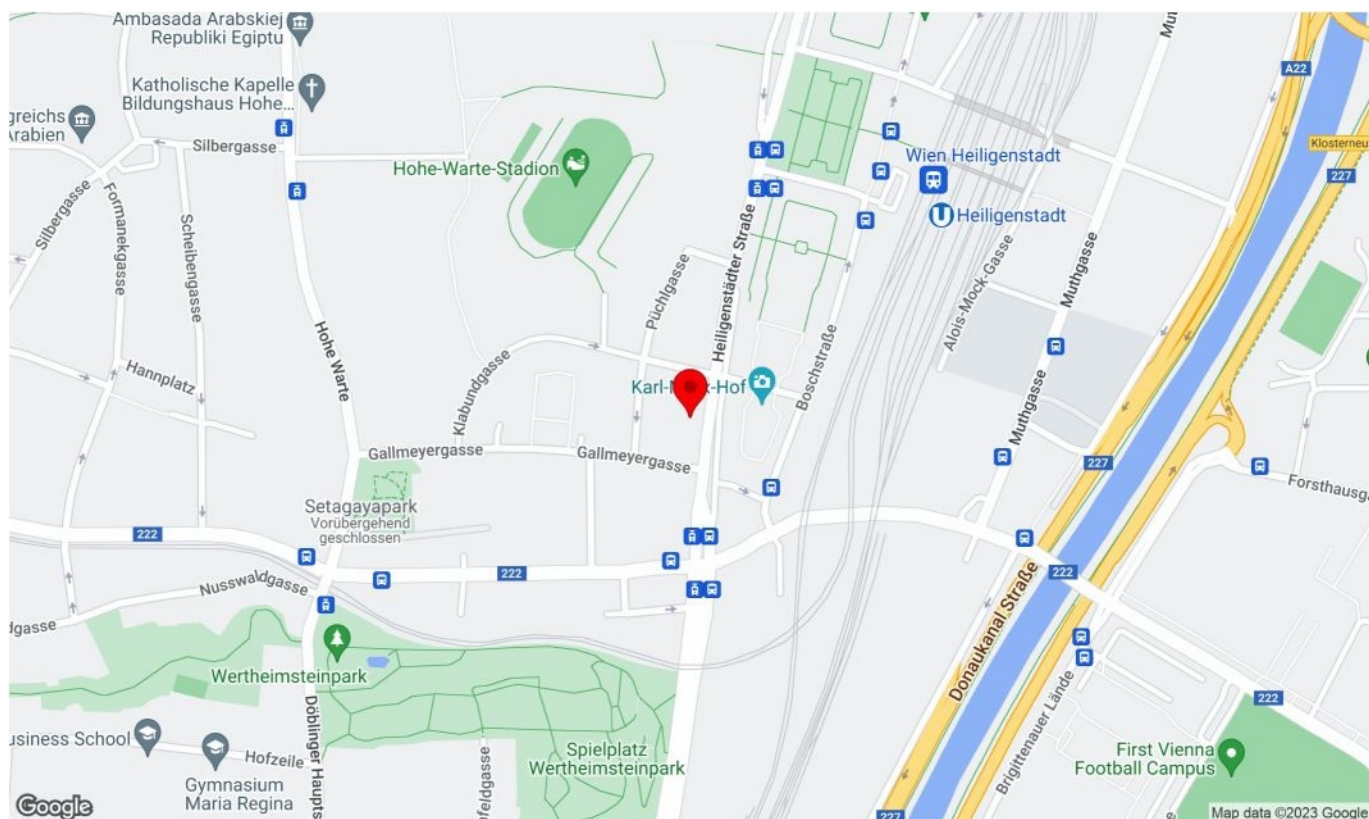












Инфраструктура/Расстояния (POI)

Здоровье

Врач	275 м
Аптека	ГДЕ м
клиника	725 м
больница	1725 м

Местные поставки

супермаркет	25 м
пекарня	400 м
Торговый центр	950 м

Трафик

автобус	150 м
трамвай	150 м
Ж/д железная дорога	250 м
Железнодорожный вокзал	425 м
Соединение с автомагистралью	775 м

Информация о расстоянии по прямой/источник: OpenStreetMap

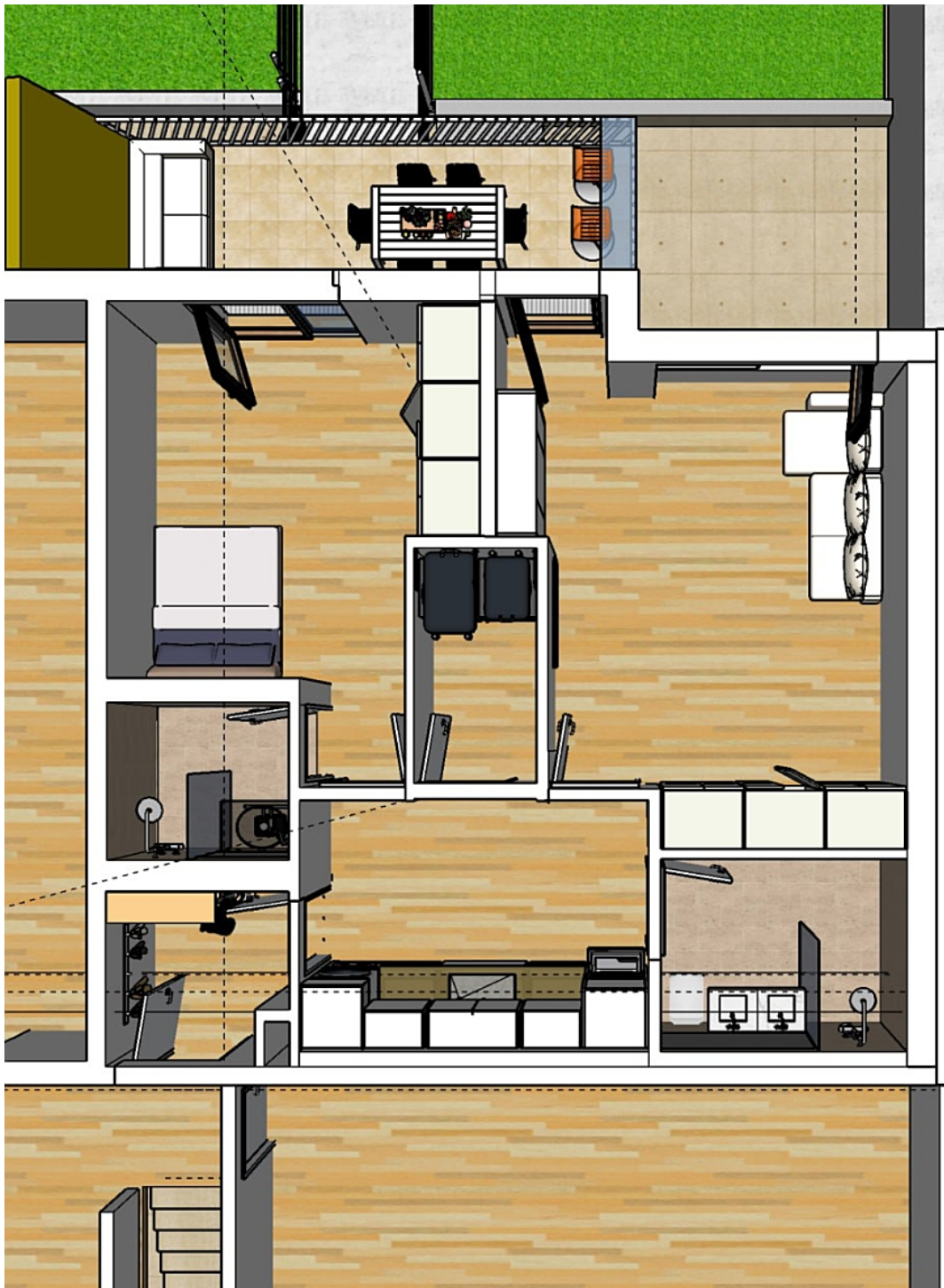
Дети и школы

Школа	625 м
Детский сад	500 м
университет	450 м
Высшая школа	625 м

Другой

банк	175 м
Банкомат	175 м
почта	500 м
полиция	450 м

пла
Н
План этажа 1 этаж верхний 4





Планирование 1.

