

Hauptbahnhofnähe: energiesparsame Luxus DG-Wohnung mit 194m² plus 10,45m² Terrasse!

1100 Wien, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 818



Wohnfläche ca.: **193,97 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **1.095.948 EUR**



Hauptbahnhofnähe: energiesparsame Luxus DG-Wohnung mit 194m² plus 10,45m² Terrasse!

Objekt ID	818
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Hasengasse 9 (nähe U1 Keplerplatz, Hauptbahnhof) 1100 Wien Wien
Wohnungsnummer	38-39
Wohnfläche ca.	193,97 m ²
Nutzfläche ca.	193,97 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	10,45 m ²
Zimmer	5
Badezimmer	3
Separate WC	4
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2021
Zustand	gepflegt
Heizwärmebedarf (HWB)	38,00 kWh/(m ² ·a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,79 (Klasse A)
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Fliesenboden, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Neubau, Parkettboden, Personenaufzug, Separates WC, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	39.454,13 € inkl. 20% USt.
Kaufpreis pro m ²	5.650,09 EUR
Monatliche Kosten netto	445,55 EUR



Monatliche Kosten MwSt.	35,81 EUR
Monatliche Kosten brutto	481,36 EUR
Sonstige Kosten netto	87,47 EUR
Kaufpreis	1.095.948 EUR
Betriebskosten netto	358,08 EUR
Betriebskosten MwSt.	35,81 EUR



Objektbeschreibung

Lage:

Die neu errichtete Wohnung befindet sich fußläufig nur ca. 7 min. vom Hauptbahnhof und in unmittelbarer Nähe der Fußgängerzone Favoritenstraße. Weiters ist die U1 Station Keplerplatz nur ca. 2-3 Gehminuten entfernt.

Geschäfte für den täglichen Bedarf, finden Sie sowohl entlang der ganzen Favoritenstraße sowie auch dem nahe gelegenen Einkaufszentrum Columbuscenter.

Objekt:

Es handelt sich um zwei hochwertig ausgestattete Dachgeschoßwohnungen, die zusammgelegt eine Gesamtfläche von ca. 194m² mit je nach Wunsch 4-6 Zimmern ergeben inklusive zwei Wintergärten mit insgesamt 13,97m², plus eine 10,45m² großen Terrasse.

Man betritt die Wohnung über einen großzügigen Vorraum und gelangt linker Hand in den westseitig orientierten 45,68m² großen Wohn-Essbereich. An diesen angeschlossen gibt es einen schönen lichtdurchfluteten Eckwintergarten, von dem man aus den Blick in Richtung Wienerwald genießen kann.

Vom Essbereich gelangt man weiter in das Kaminzimmer, das ebenfalls einen kleinen Wintergarten besitzt.

Das Ober- bzw. Galeriegeschoß bietet darüber hinaus zwei großzügige Schlafbereiche und es kann auf Wunsch noch ein drittes Zimmer problemlos geschaffen werden.

Insgesamt bietet die Wohnung zwei größere Wannenbäder und ein Duschbad, sowie auf jeder Ebene zwei WCs.

Eine hochwertige Markenküche ist im Preis inkludiert und wird bis Jahresende eingebaut.

Die weiteren Ausstattungsmerkmale sind:

- Hochqualitativer Parkettboden
- Bodentiefe Fenster mit elektrischem Lüftungsfenster
- Wintergarten mit Loggiagefühl durch 90 Grad öffnenbare Gasdruckfenster
- Fußbodenheizung
- Ökonomische Luftwärmepumpe
- Deckenbeleuchtungs-Panele, die individuelle Raumlichtgestaltung ermöglichen
- Rupo Fenster und Türen mit elektrischer, fernbedienbarer Außenbeschattung
- Sicherheitstüren mit vorbereiteter elektrischer Alarmsicherung

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit



Arzt <150m
Apotheke <275m
Klinik <225m
Krankenhaus <1.275m

Kinder & Schulen

Schule <150m
Kindergarten <25m
Universität <1.200m
Höhere Schule <1.675m

Nahversorgung

Supermarkt <125m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <400m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <225m

Verkehr

Bus <125m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <125m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Lage

Nähe U1 Keplerplatz, Columbusplatz und Hauptbahnhof









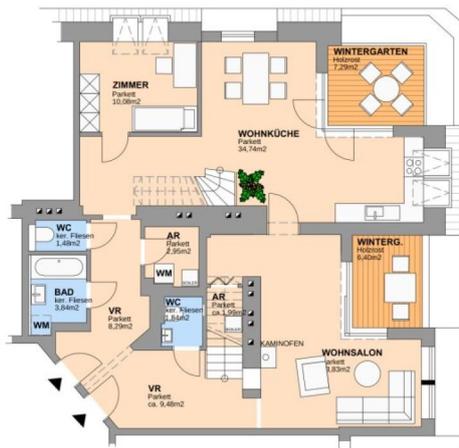




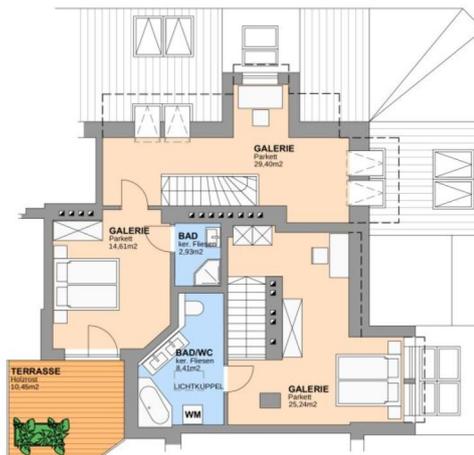


Grundriss

Grundriss



WOHNEBENE 1. DG



GALERIE

VORABZUG VARIANTE 1

INFORMATIONEN UND VERKAUF

(alle Flächenangaben vorbehaltlich Abweichungen, die sich aus dem Bauablauf ergeben)

MAISONNETTEWOHNUNG TOP 38+39

M 1:100

DETAILS

Wohnfläche ca. 179,11m²

1 Vorraum	8,29m ²
1 Vorraum	9,48m ²
1 WC	1,48m ²
1 WC	1,84m ²
1 Bad	3,84m ²
1 Abstellraum	2,95m ²
1 Abstellraum	1,99m ²
1 Wohnküche	34,74m ²
1 Zimmer	10,08m ²
1 Wohnsalon	23,83m ²
1 Galerie	29,40m ²
1 Galerie	14,61m ²
1 Galerie	25,24m ²
1 Bad	2,93m ²
1 Bad/WC	8,41m ²

1 Wintergarten	7,29m ²
1 Wintergarten	6,40m ²
1 Terrasse	10,45m ²

Preis: auf Anfrage



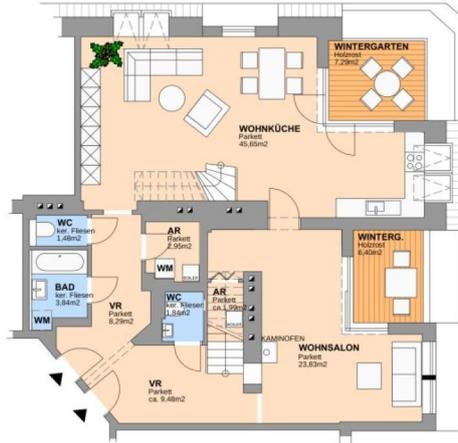
0 1m 3m 5m

Dachneubau / Hasengasse 9 / Wien, Favoriten
 ein Projekt der:
 Hasengasse 9 Immobilien-Entwicklungs-GmbH
 Weyrgasse 7/5, 1030 Wien

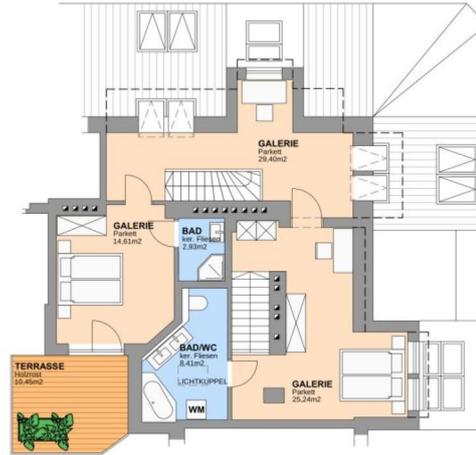


Grundriss

Grundriss



WOHNEBENE 1. DG



GALERIE

VORABZUG VARIANTE 2

INFORMATIONEN UND VERKAUF

(alle Flächenangaben vorbehaltlich Abweichungen, die sich aus dem Bauablauf ergeben)

MAISONNETTEWOHNUNG TOP 38+39

M 1:100

DETAILS

Wohnfläche ca. 179,94m²

1 Vorraum	8,29m ²
1 Vorraum	9,48m ²
1 WC	1,48m ²
1 WC	1,84m ²
1 Bad	3,84m ²
1 Abstellraum	2,95m ²
1 Abstellraum	1,99m ²
1 Wohnküche	45,65m ²
1 Wohnsalon	23,83m ²
1 Galerie	29,40m ²
1 Galerie	14,61m ²
1 Galerie	25,24m ²
1 Bad	2,93m ²
1 Bad/WC	8,41m ²

1 Wintergarten	7,29m ²
1 Wintergarten	6,40m ²
1 Terrasse	10,45m ²

Preis: auf Anfrage



0 1m 3m 5m

Dachneubau / Hasengasse 9 / Wien, Favoriten
ein Projekt der:
Hasengasse 9 Immobilien-Entwicklungs-GmbH
Weyrgasse 7/5, 1030 Wien

