1080 Wien | Wohnung | Objektnummer: 431

Exklusives Familiendomizil in Toplage





Ihr Ansprechpartner

Baris Basaran

+43 1 382 00 24

+43 699 15 22 46 35

basaran@barleys.at

barleys.at

Exklusives Familiendomizil in Toplage





Lage

Parlament/ Rathaus

Beschreibung

Erfüllen Sie sich und Ihrer Familie den exklusiven Wohntraum, ein herrschaftliches Familiendomizil in einem architektonisch anspruchsvollen Neubau in absoluter Toplage der Josefstadt.

Die Wohnung ist durch die hohen Tür- und Fensterfronten von allen Seiten lichtdurchflutet und bietet einen Blick in den begrünten Innenhof. Das großzügige Familiendomizil mit einer durchdachten Raumaufteilung hat vom Stiegenhaus zwei separate Eingänge und befindet sich im 3. Liftstock auf einer Wohnebene.

Vom Haupteingang gelangt man durch den Vorraum in den großzügig sonnendurchfluteten Wohnsalon mit offenem Küchenbereich und Zugang zum westseitig orientierten Balkon mit 20,35 m². Die edle italienische Küche ist eine Modulnova Skill Gres mit hochwertiger Keramikoberfläche sowie Miele Einbaugeräten (Induktionsherd, Abluft, Kühl- Gefrierschrank, Dampfgarer, Backofen sowie Geschirrspüler). Hinter der Küche befindet sich noch ein Wirtschafts- Abstellraum mit Waschmaschine, Trockner und einer eigenen kleinen Küche.

Das Master Bedroom (27,11 m²) mit en suite Bad (Wanne, Dusche und WC) und begehbarer Garderobe mit Einbaumöbel bietet einen Zugang zum Balkon mit 10,55 m². Die begehbare Garderobe (13,86 m²) könnte auch in ein Schlafzimmer umgewandelt werden.

Der Flur führt zu einem weiteren Bad mit Wanne sowie einem Schlafzimmer (13,78 m²) und dem Zugang zur kleineren Wohnung (46,73 m²), die für Kinder oder Gäste genutzt werden könnte. Vom separaten Eingang im Stiegenhaus gelangt man in den Vorraum mit Zugang zum Bad (Dusche, WC) und zwei Zimmer (18,95 m² + 13,10 m²) beide zur Loggia (10,97 m²) begehbar. Das größere Zimmer könnte auch als eine Wohnküche genutzt werden. Die Anschlüsse sind bereits vorhanden.

Die Wohnung ist mit dem geölten Holzboden Eiche Lugano von TRAPA ausgestattet. Der Holzboden bietet eine warme und behagliche Ausstrahlung.

Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX

Die Wand- und Bodenfliesen von MÖRZ ist Naturstein Caen sandgestrahlt und gebürstet. Die hochwertigen Waschbecken von ALAPE sowie die eleganten Armaturen vom Traditionsunternehmen VOLA.

Die Tür- und Fenstergriffe von John Pawson sind Bronze dunkel patiniert gewachst.

Die gesamte Wohnung ist mit einer Klimaanlage, Fußbodenheizung, Holz-Alu-Fenster mit Dreifachverglasung und italienische Einbaumöbel von Molteni ausgestattet.

Der Wohnung werden zwei Garagenplätze, zwei Fahrradboxen mit Stromanschluss und zwei Kellerabteile zugeordnet. Im Innenhof befindet sich ein idyllischer Gemeinschaftsgarten.

Die Lage bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf, die keine Wünsche offen lässt – eine kulinarische Vielfalt von Restaurants, Cafés und traditionelle Wirtshäuser, abwechslungsreiche Theater, Museen und ein umfangreiches Schulangebot. Die Innenstadt ist in wenigen Gehminuten erreichbar sowie die U3 (Station Volkstheater), U2 (Station Rathaus) und Straßenbahn sowie Buslinien.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran
tel: +43 699 1522 4635
email: basaran@barleys.at

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 205,77 m²
Balkonfläche:	ca. 30,9 m²
Loggiafläche:	ca. 10,97 m²
Etage:	3. Etage
Zimmer:	6
Bäder:	3
WCs:	3
Abstellräume:	1
Gärten:	1
Keller:	2
Balkone:	2
Loggien:	1
Garagen:	2

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	Nach Vereinbarung
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
Baujahr:	2017
Energieausweis:	
Gültig bis:	09.04.2027
HWB:	A 22,84 kWh/m²a
fGEE:	A 0,78

Ausstattung

Boden:	Parkett, Steinboden
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Belüftung:	Klimaanlage
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Garage
Extras:	Alarmanlage, Rampe, Wasch- / Trockenraum, U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Rollstuhlgerecht

Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX

Preisinformationen

Kaufpreis:	3.395.000,00 €
Betriebskosten:	418,31 €
Heizkosten:	113,17 €
Reparaturrücklage:	53,57 €
Warmwasser:	86,70 €
Garage:	13,80 €
Liftkosten:	54,19 €
Umsatzsteuer:	81,31 €
Monatliche Gesamtbelastung:	821,05 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

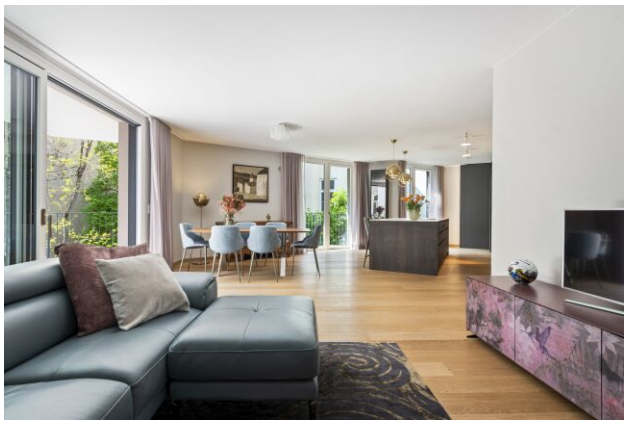
T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

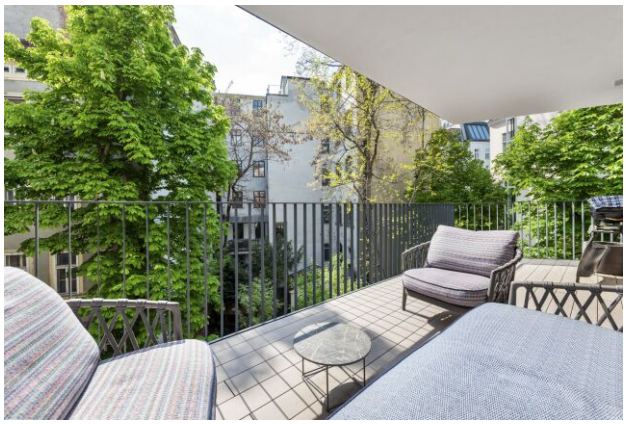
UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX

Weitere Fotos













Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX













Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX













Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX







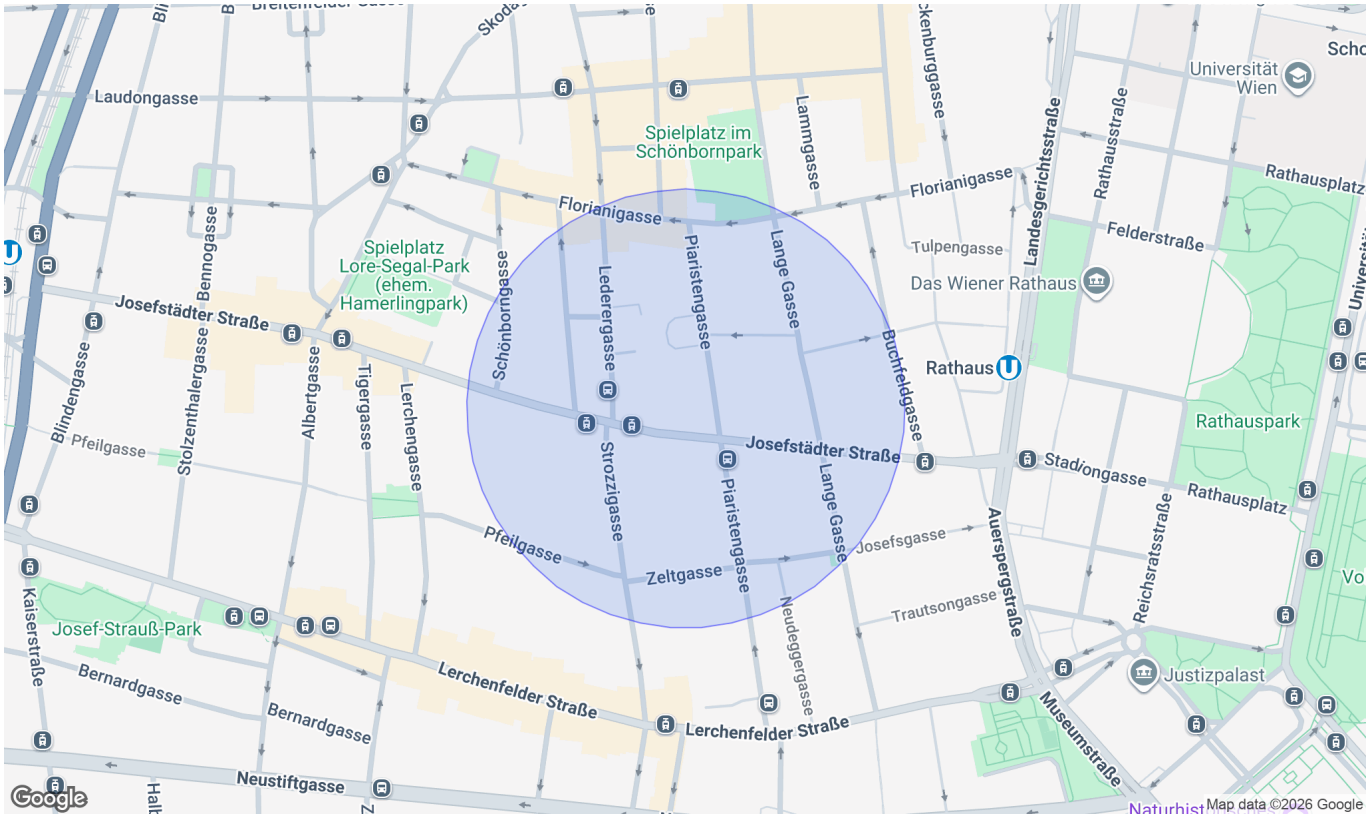
Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX

Lage

1080 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX

Plan



Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Mietvertragsabschluss oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes folgende Vermittlungsprovision anfallen: Bei Miete: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. oder Bei Ankauf: 3% Vermittlungshonorar zzgl. 20% MwSt. (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBI. 262 und 297/1996) Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX