

Wien

## Elso lakó 2 szobás apartman erkéllyel az Augarten és a Duna-csatorna közelében - 1020 Bécs

VP azonosító: 202234400091



VÉTELÁR: 499.554 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 53 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

**VP azonosító: 202234400091 - 1020 Wien**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 202234400091 - 1020 Wien

## Áttekintés

VP azonosító	202234400091
Hasznos lakótér	ca. 53 m <sup>2</sup>
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdőszobák	1
Építés éve	2024
Parkolási lehetőségek	123 x Mélygarázs, 50000 EUR (Eladó)

Vételár	499.554 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	3% vom Kaufpreis zzgl. USt
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított

**VP azonosító: 202234400091 - 1020 Wien**

## **Áttekintés: Energia adatok**

<b>Futési rendszer</b>	<b>Padlófűtés</b>
<b>Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára</b>	<b>30.01.2030</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Távfűtés</b>
<b>Energetikai információk</b>	<b>Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.</b>

VP azonosító: 202234400091 - 1020 Wien

## Az ingatlan



**VP azonosító: 202234400091 - 1020 Wien**

## **Az első benyomás**

A részletekre való aprólékos odafigyeléssel újítják fel és bővítik a történelmi épületet modern elemekkel. Az eredeti szerkezet felújítása és a bővítés építése várhatóan 2024-ben fejeződik be. Az eredeti épületszerkezet megőrzése mellett a modern kényelmi szolgáltatások és az intelligens térbeli koncepciók kapnak kiemelt figyelmet. Ez a régi és az új sikeres szimbiózisát hozza létre, amely egyaránt magával ragadó. A jól megtervezett alaprajz és az erkélyről nyíló tágas kilátás mellett a leendő lakók kényelmi szolgáltatásokat és személyes portást is kaphatnak. Ez az exkluzív ingatlan különösen vonzó elhelyezkedése miatt: közvetlenül a nyüzsgés szívében, mégis minden irányban zöldövezet és kikapcsolódási lehetőségek veszik körül. A lakás az újonnan épült bővítményben található, és akár 260 cm belmagassággal is büszkélkedhet.

**VP azonosító: 202234400091 - 1020 Wien**

## **Részletes felszereltség**

- Fußbodenheizung
- Klimaanlage (in den Regelgeschossen vorbereitet, in den DG-Einheiten ausgeführt)
- hochwertigen Markenbädern, Armaturen und Sanitärprodukten
- hauseigener Fitnessraum und Wellnessbereich
- Sonnige Balkone in den ruhigen Innenhof
- Co-Office Working Spaces
- Gästeartments
- Imposantes Treppenhaus im Jugendstil
- Attraktive City-Lage
- Perfekte Anbindung & ausgezeichnete Infrastruktur
- Hauseigene Tiefgarage
- Service-Annehmlichkeiten wie Concierge-Dienst

**VP azonosító: 202234400091 - 1020 Wien**

## **Minden a helyszínrol**

**Der Erstbezug begeistert vor allem durch seine attraktive Lage: direkt im Geschehen, dabei aber viel Grün und Naherholungsmöglichkeiten in alle Himmelsrichtungen.**

**Der vor der Tür gelegene Donaukanal lädt nicht nur Sportbegeisterte zum Radfahren und Joggen sondern auch Spaziergänger und Nachtschwärmer zum Flanieren und Verweilen ein. Auch die Summerstage ist nur einen Steinwurf entfernt.**

**Direkt hinter der Immobilie befindet sich der 52 Hektar große Augarten, eine der ältesten barocken Gartenanlagen Wiens. Perfekt für eine morgendliche Laufrunde, einen gemütlichen Familiennachmittag am Spielplatz oder ein abendliches Glas Wein im Gastgarten.**

**Die hauseigene Tiefgarage bietet entsprechenden Komfort für Autofahrer, die Anbindung an die Lände sowie die rasche Erreichbarkeit der Autobahn sorgen für schnelles Vorankommen. Auch jene, die öffentliche Verkehrsmittel bevorzugen, werden glücklich: Mit der Straßenbahn 31, den Bussen 5A und 5B und natürlich der U4 ist man öffentlich ideal vernetzt.**

**3 min zu Fuß zum Donaukanal**

**5 min zu Fuß in den Augarten**

**5 min zu Fuß zur U-Bahn Station Roßauer Lände (U4)**

**15 min zu Fuß in den 1. Bezirk**

**20 min mit dem Auto zum Flughafen**

**VP azonosító: 202234400091 - 1020 Wien**

## **További információ / adatok**

**Das Gebäude vereint State-of the Art-Energiekonzepte mit dem Anspruch an moderne Bau- & Wohnweise. Heizung und Kühlung werden über eine Wasser-Wärme-Pumpe umgesetzt. Grüner Strom, gemeinsam mit der eigenen Photovoltaikanlage auf dem Dach und in Verbindung mit Geothermie aus dem Donaukanal machen das Penthouse so weitgehend unabhängig von fossilen Energieträgern. Nur noch für die Spitzenabdeckung wird Fernwärme verwendet. Durch den hohen Wirkungsgrad dieses innovativen Energiekonzeptes wird eine bedeutende jährliche CO2-Reduktion erzielt.**

**VP azonosító: 202234400091 - 1020 Wien**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Herten Immobilien GmbH**

---

**Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna**

**Tel.: +43 1 532 25 50**

**E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**