Högelmüllergasse 12/14a, 1050 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55487

2 ZIMMER NEUBAUWOHNUNG MIT CA. 20 m² DACHTERRASSE II ERSTBEZUG II NÄHE SIEBENBRUNNENPLATZ II HÖGELMÜLLERGASSE 12





Ihr Ansprechpartner

Martin Dreisiebner

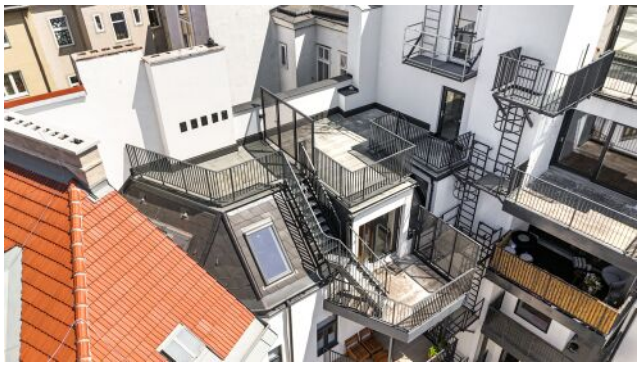
Immobilienmakler

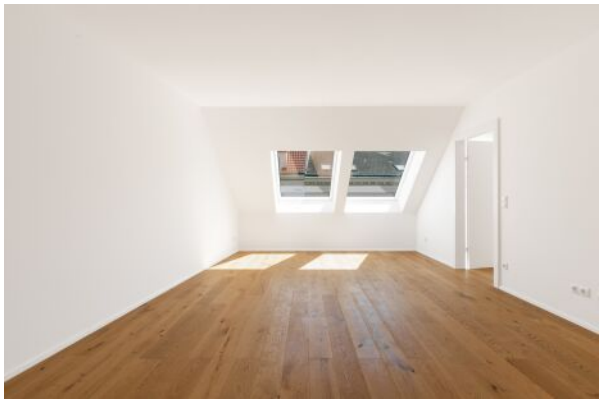
+43 699 / 11 69 64 17

martin.dreisiebner@riwog.at

www.riwog.at

2 ZIMMER NEUBAUWOHNUNG MIT CA. 20 m² DACHTERRASSE II ERSTBEZUG II NÄHE SIEBENBRUNNENPLATZ II HÖGELMÜLLERGASSE 12





Lage

Das charmante Wohnhaus befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Siebenbrunnenplatz und Reinprechtsdorfer Straße und bietet eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung in nächster Umgebung. Die neu gestaltete Reinprechtsdorfer Straße ist fußläufig nach ca. 150 Metern erreichbar und bietet neben zahlreichen Gastronomiebetrieben auch vielfältige Shops für jeden Geschmack. Eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung ist unter anderem durch die U-Bahn-Linie U4, die Straßenbahnlinien 1, 6, 18 & 62, die Buslinien 12A, 13A, 14A und 59A sowie die S-Bahn, die Badnerbahn und den gut erreichbaren Hauptbahnhof garantiert. Der Naschmarkt, die Wiener Innenstadt oder die Mariahilferstraße sind unkompliziert erreichbar. Mit der Erweiterung der Linie U2 entsteht zudem in den nächsten Jahren die erste U-Bahn-Station im Herzen Margaretens. Neue U2 Stationen in Gehweite: ReinprechtsdorferStraße/Bacherplatz oder Matzleinsdorfer Platz

In **urbaner und hipper Lage** des 5. Wiener Bezirks Margareten stehen in diesem **wunderschönem Wohnhaus** mit **gegliederter Fassade** aktuell **nur noch 4 Wohnungen** im Neubauteil ab dem 1.DG zum Verkauf.

Ein bestehendes Altbauhaus wurde grundlegend und aufwendig saniert und mit einem **Dachausbau** um **3 neue Etagen** erweitert und auf den aktuellen Stand der Technik gebracht. Ein neuer und moderner sowie **ebenerdig vom Hof begehbarer Personenlift** bringt Sie vom vom Keller bis ins Dachgeschoß.

Der **aufstrebende Standort** der Immobilie überzeugt mit der Lage Nähe **Siebenbrunnenplatz** zwischen **Einsiedlerpark und Leopold Rister Park** sowie der bekannten **Reinprechtsdorfer Straße.** Freunde treffen, gemütliche Spaziergänge in den **verschiedenen Parks** in der Umgebung und **einzigartige Locations** entdecken – das sind nur einige der vielen Möglichkeiten der **hippen Nachbarschaft**. In der Nähe befinden sich ausreichend Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und mehr.

Eine **gute Straßenbahnverbindung** bei Margaretengürtel Station Arbeitergasse, mit den **Linien 6,18,** kann in wenigen Minuten zu fuss erreicht werden. Die Bus-Linien 12A, 14A, 59A befinden sich ebenfalls in fussweite.

Die nächste U-Bahn Station U4 Margaretengürtel ist innerhalb von ca. 14 Minuten zu fuss erreichbar.

PROJEKT - Hier gelangen Sie zu allen Wohnungen: HÖGELMÜLLERGASSE 12

- Insgesamt 6 Wohnungen mit Aussenflächen
- 4. Stock Neubau: 3 Wohnungen
- 1. DG Neubau: 2 Wohnungen
- 2. DG Neubau: 1 Wohnung
- Wohnflächen zwischen 44m² und 87m² verfügbar

HIGHLIGHTS

- **Tolle und beliebte Lage** in einer ruhigen Seitengasse
- Wunderschöne **gegliederte Fassade**
- Nahe **Siebenbrunnenplatz**
- **Dielenparkettböden** Eiche
- **Fußbodenheizung** mit **Luft-Wärmepumpe**
- Wohnungen mit **hofseitigem Balkon** und mit **Panoramafenster**
- **2 Wohnungen mit Dachterrassen**
- Badezimmer mit **"Walk in" Regenduschen**
- Großformatige Boden- und Wandfliesen
- **Kellerabteile** für jede Wohnung
- Dachflächenfenster mit solarbetriebener Außenbeschattung
- Fenster mit **außenliegenden elektrischen Raffstores**
- **1 Klimagerät** in jeder Wohnung
- Moderne Grundrisse und **optimale Raumaufteilung**

INFOS ZUR WOHNUNG TOP 14A:

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 44,33 m²
- **ZIMMER:** 2
- **DACHTERRASSE:** ca. 19,42 m²
- **KELLERABTEIL:** JA
- **LIFT:** JA
- **AUSRICHTUNG:** SÜD-WEST
- **GESCHOSS:** 1.DG NEUBAU

Mehr Details zur Aufteilung entnehmen Sie bitte aus dem Verkaufsplan.

HIGHLIGHTS:

- Moderner ERSTBEZUG
- 1 Klimagerät vorhanden
- Optimaler Grundriss
- Perfekte Startwohnung
- Ideal auch für die Vermietung
- Dachterrasse mit ca. 19,42m²

- Zugang zur Dachterrasse für die Top 14A gegenüber der Wohnung nur über das Stiegenhaus
- Fussbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
- Solarbetriebene Außenbeschattung für VELUX Fenster

Kaufpreis € 369.000,-

BETRIEBSKOSTEN: ca. 204,81

PROVISION 3% zzgl. 20% Ust. vom Kaufpreis

Besichtigungen: nach schriftlicher Anfrage mit Terminvereinbarung möglich

Vertragserrichter: Kaufvertragserrichtung & Treuhandabwicklung: Kanzlei Engin Deniz, Kosten 1,5% zzgl. 20% Ust und Barauslagen vom Kaufpreis.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

In Entsprechung des KschG wird auf eine Doppelmaklertätigkeit und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hingewiesen.

Besuchen Sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit weiteren aktuellen TOP-Objekten! RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien www.riwog.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 44,33 m²
Terrassenfläche:	ca. 19,42 m²
Etage:	1. DG
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Terrassen:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Beziehbar:	ab sofort/nach Vereinbarung
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2024
Ausrichtung:	Südwesten

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Belüftung:	Klimaanlage
Ausblick:	Stadtblick

Balkon:	Westbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung
WCs:	Gäste-WC
Bad:	Dusche, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche

Preisinformationen

Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	132,73 €
Reparaturrücklage:	58,81 €
Umsatzsteuer:	13,27 €
Monatliche Gesamtbelastung:	204,81 €

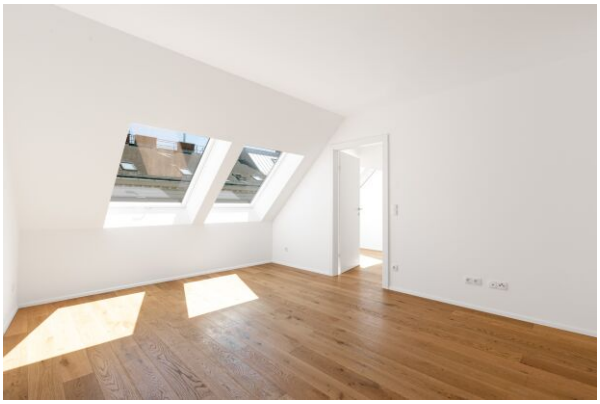
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Vertragserrichter ist vorgegeben. Vertragserrichter: Kanzlei Engin Deniz, Kosten 1,5% zzgl. 20% Ust und Barauslagen vom Kaufpreis.
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

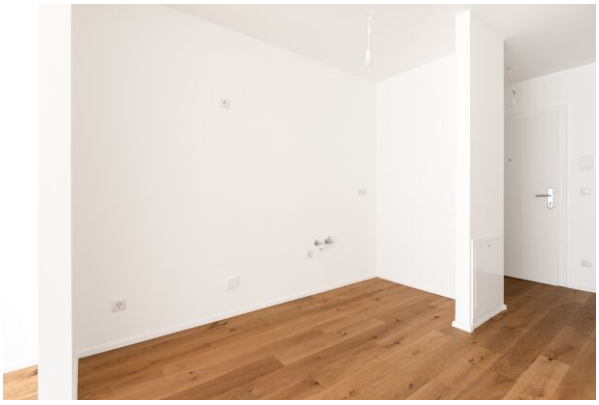
Weitere Fotos







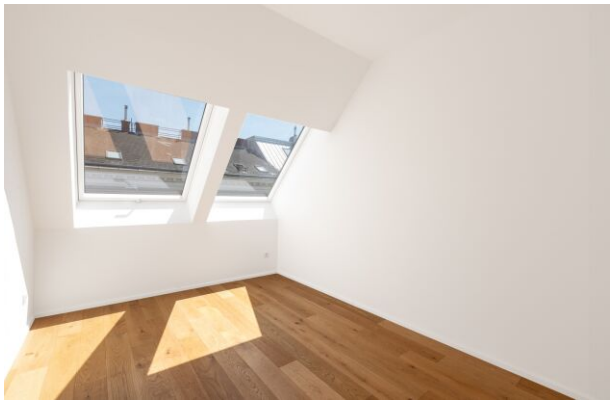






RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

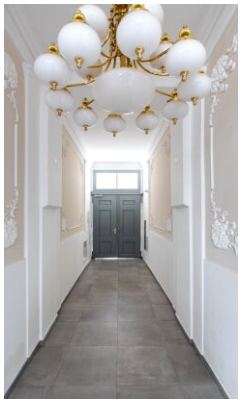








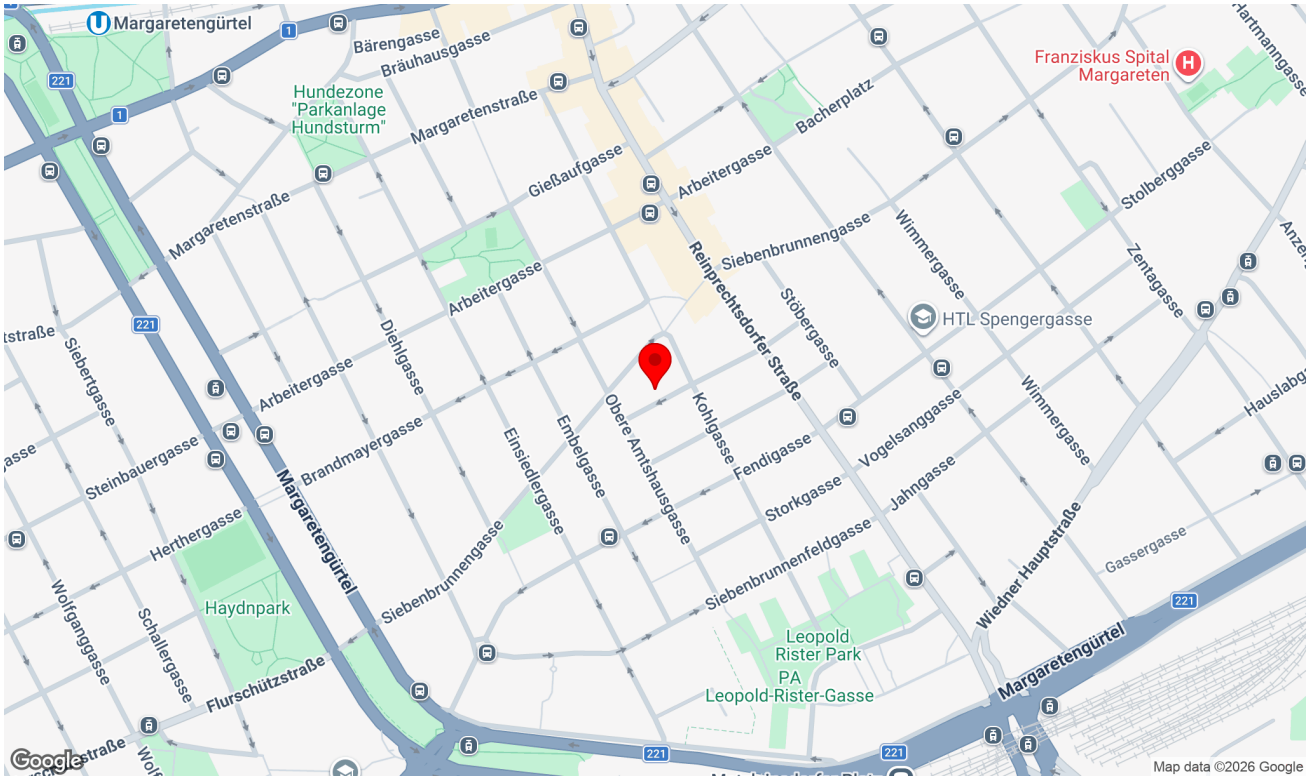




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

Högelmüllergasse 12/14a, 1050 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	150 m
Apotheke	225 m
Klinik	750 m
Krankenhaus	825 m

Nahversorgung

Supermarkt	50 m
Bäckerei	75 m
Einkaufszentrum	1.075 m

Verkehr

Bus	200 m
U-Bahn	300 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	475 m
Autobahnanschluss	3.275 m

Kinder & Schulen

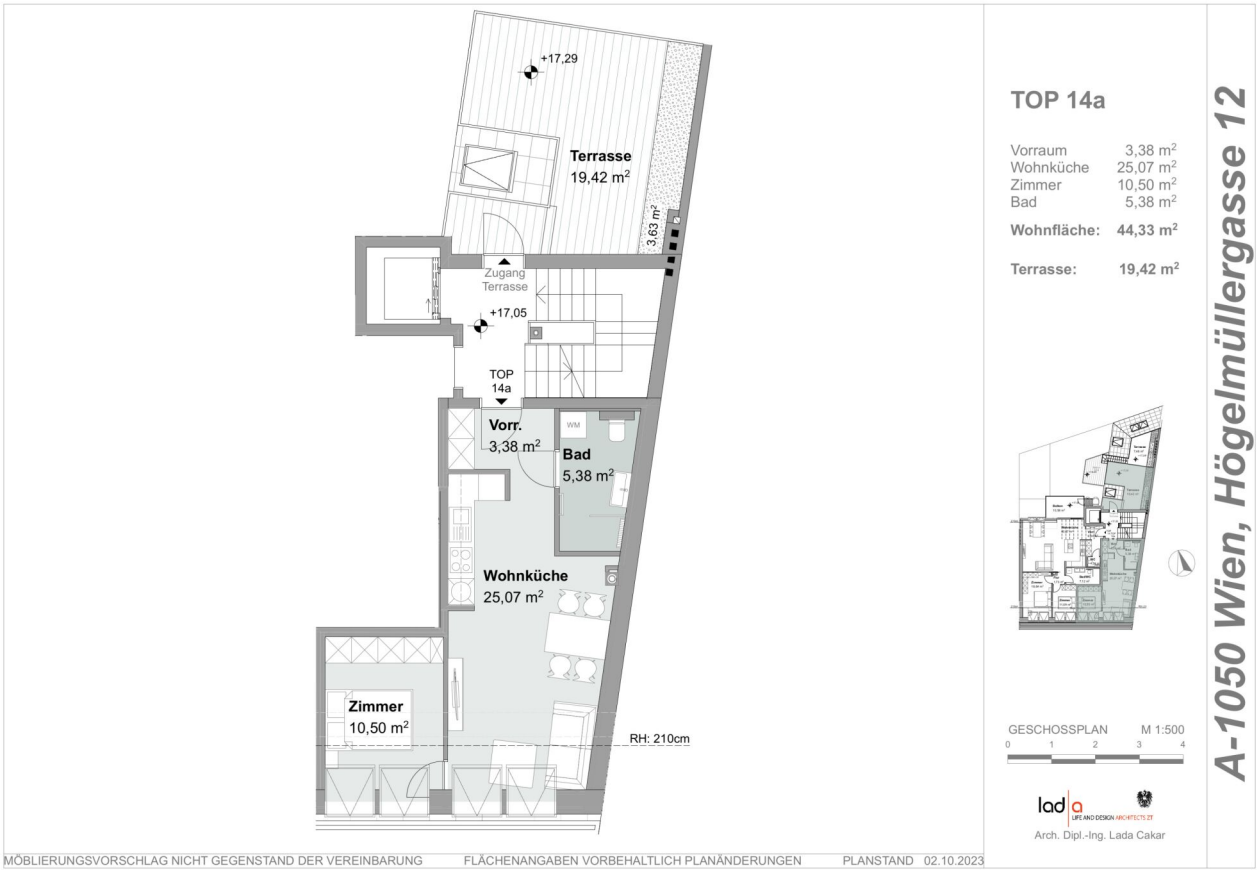
Schule	200 m
Kindergarten	200 m
Universität	800 m
Höhere Schule	925 m

Sonstige

Geldautomat	150 m
Bank	150 m
Post	400 m
Polizei	575 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


+17,29
Terrasse
19,42 m²
3,63 m²
Zugang
Terrasse
+17,05
TOP
14a
Vorr.
3,38 m²
WM
Bad
5,38 m²
Wohnküche
25,07 m²
Zimmer
10,50 m²
RH: 210cm
TOP 14a
Vorraum 3,38 m²
Wohnküche 25,07 m²
Zimmer 10,50 m²
Bad 5,38 m²
Wohnfläche: 44,33 m²
Terrasse: 19,42 m²
GESCHOSSPLAN M 1:500
0 1 2 3 4
lad a
LIFE AND DESIGN ARCHITECTS ZT
Arch. Dipl.-Ing. Lada Cakar
A-1050 Wien, Högelmüllergasse 12
MÖBLIERUNGSVORSCHLAG NICHT GEGENSTAND DER VEREINBARUNG
FLÄCHENANGABEN VORBEHALTLICH PLANÄNDERUNGEN
PLANSTAND 02.10.2023

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at