



## BOSEN | 4-izbový mezonet vo Viedni

**499 000 €**



Kraj:	Wien
Okres:	Wien (Stadt)
Obec:	Wien
Ulica:	Terzaghighasse 38/A
Druh:	Byty
Typ bytu:	Mezonet
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Rok poslednej rekonštrukcie:	2022
Vlastníctvo:	osobné	Rok kolaudácie:	2022
Úžitková plocha:	123.45 m <sup>2</sup>	Pozícia:	posledné poschodie
Podlahová plocha:	89.53 m <sup>2</sup>	Celková plocha:	123.45 m <sup>2</sup>
Skladová plocha:	9.5 m <sup>2</sup>	Plocha balkóna:	4.74 m <sup>2</sup>
Stav:	novostavba	Počet balkónov:	1
Počet izieb:	4	Terasa plocha:	19.68 m <sup>2</sup>
Energetický certifikát:	B	Počet terás:	1
Energetická náročnosť budovy:	Nízkoenergetický	Pivnica plocha:	9.5 m <sup>2</sup>
Typ budovy:	tehla	Počet pivníc:	1
Typ výbavy:	čiastočne vybavený	Počet vonkajších parkovacích miest:	1
Balkón:	áno	Cena vonkajších parkovacích miest:	25000 €
Terasa:	áno	Inžinierske siete:	áno
Pivnica:	áno	Voda:	áno
Špajza:	áno	Elektrika:	áno
Sklad:	áno	Kanalizácia:	áno
Rok výstavby:	2022		

### POPIS NEHNUTELNOSTI

**BOSEN | Vám exkluzívne ponúka na predaj moderný 4-izbový mezonet vo Viedni - 1220 Wien**

*Moderné bývanie vo Viedni pre klientov, ktorí hľadajú kvalitu, pokoj a komfort bez kompromisov*

*Realitná kancelária BOSEN GROUP Vám exkluzívne ponúka na predaj moderný 4-izbový mezonetový byt v pokojnej lokalite 22. viedenského obvodu, ktorý spája komfort mestského bývania s blízkosťou prírody.*

*Nehnutelnosť sa nachádza v tichej bočnej ulici s výbornou dostupnosťou do centra Viedne a zároveň len pár minút od obľúbenej rekreačnej oblasti Lobau a okolitých zelených plôch. Lokalita ponúka ideálnu kombináciu kvalitnej mestskej infraštruktúry a pokojného bývania v blízkosti prírody.*

*V okolí nájdete kompletnú občiansku vybavenosť:*

- *obchody a nákupné možnosti*
- *školy a škôlky*
- *zdravotnú starostlivosť*
- *verejnú dopravu*
- *rýchle napojenie do centra Viedne*

*Táto lokalita je ideálnou voľbou pre klientov, ktorí hľadajú pokojné bývanie s výbornou dostupnosťou a vysokou kvalitou života.*

## **BYT**

*Moderný mezonetový byt ponúka približne 90 m<sup>2</sup> obytnej plochy rozloženej na dvoch podlažiach, čo zabezpečuje praktické a komfortné rozdelenie priestoru na dennú a oddychovú časť.*

*Spodné podlažie tvorí:*

- *priestranná obývacia izba*
- *kuchyňa prepojená s dennou časťou*
- *vstup na balkón*

*Horné podlažie poskytuje viac súkromia a pokojnejšiu oddychovú zónu.*

*Priestranná obývacia izba s veľkoformátovými oknami je krásne presvetlená denným svetlom a spolu s balkónom vytvára príjemný priestor na každodenný život. Na hornom podlaží sa nachádza terasa prístupná z dvoch izieb, ktorá ponúka ideálne miesto na relax a oddych.*

## **DISPOZÍCIA**

*Byt pozostáva z:*

- *4 izieb*
- *obývacej izby spojenej s kuchyňou*
- *balkóna*
- *terasy*
- *kúpeľne so sprchovým kútom a WC*
- *kúpeľne s vaňou a WC*
- *skladového priestoru*
- *pivničnej kobky o výmere približne 10 m<sup>2</sup>*

*Byt je ideálny pre páry, mladé rodiny alebo klientov pracujúcich z domu, ktorí ocenia moderné bývanie s dostatkom priestoru, súkromím a vonkajšími plochami.*

## **VYBAVENIE A ŠTANDARD**

Nehnutelnosť ponúka kvalitné nadčasové vybavenie a komfortné bývanie bez potreby ďalších investícií.

### **Súčasťou vybavenia je:**

- podlahové kúrenie s funkciou chladenia
- energeticky úsporné tepelné čerpadlo vzduch-voda
- moderné technologické riešenia domácnosti
- plastovo-hliníkové okná s trojsklom
- elektrické exteriérové žalúzie (raffstores)
- sieťky proti hmyzu
- veľkoformátové okná zabezpečujúce dostatok prirodzeného svetla
- moderne zariadené kúpeľne
- nadčasová kuchynská linka vyrobená na mieru vrátane vstavaných spotrebičov v hodnote približne 20.000 €

Byt sa predáva čiastočne zariadený. Súčasťou ceny je:

- práčka
- vstavaná skriňa
- komoda v obývacej izbe

Bytový dom bol skolaudovaný v roku 2022. Spoločné priestory aj schodisko sú veľmi pekne udržiavané a pôsobia moderne a reprezentatívne.

## **PARKOVANIE A ÚLOŽNÝ PRIESTOR**

K bytu prislúcha:

- vyhradené parkovacie státie
- pivničná kobka cca 10 m<sup>2</sup>
- praktický skladový priestor

Parkovacie státie sa dokupuje povinne za cenu 25.000 €.

## **PRE KOHO JE TÁTO NEHNUTELNOSŤ IDEÁLNA?**

Táto nehnuteľnosť je ideálnou voľbou pre:

- páry pracujúce z domu
- mladé rodiny
- klientov hľadajúcich modernú novostavbu
- milovníkov pokojného bývania v blízkosti prírody
- každého, kto chce spojiť komfort mestského života s kvalitným a pokojnejším životným štýlom

## **CENA 499.000 €**

K cene nehnuteľnosti **je potrebné pripočítať poplatky súvisiace s kúpou** nehnuteľnosti v Rakúsku:

3,6% - provízia RK

3,5% - daň z kúpy nehnuteľnosti

1,1% - zápis do pozemkovej knihy

2% - notár alebo advokát

*Ďalsie informácie a odpovede na Vaše otázky radi poskytnem pri obhliadke. Teším sa na Váš telefonát!*

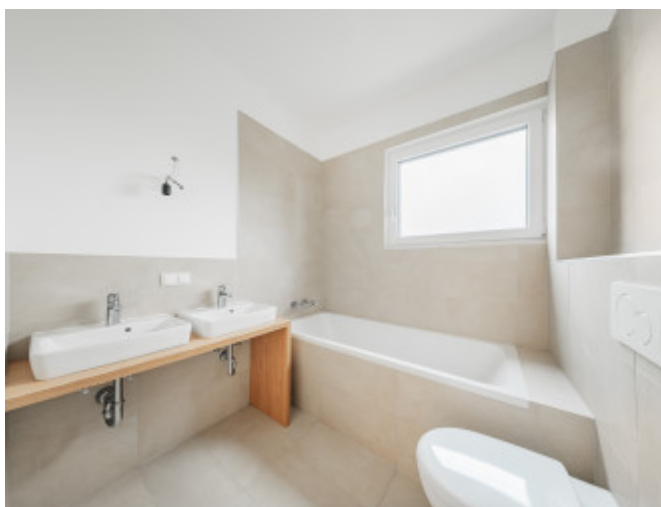
*Radi Vám pomôžeme aj s vybavením hypotekárneho úveru v rakúskych bankách a podľa potreby aj s tlmočnickými službami.*

*Realitný maklér **Ildikó Lörintzy** +43 660 740 99 65 alebo 0918 783 884*

#### **VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE:**

*Realitná kancelária BOSEN GROUP je členom Realitnej únie SR a riadi sa jej Realitným kódexom. Informujeme Vás, že vzhľadom na povinnosť preukázania vlastníkom môžeme spracovať požiadavky/dopyty len s úplnou adresou a údajmi o osobe (meno a priezvisko, adresa, telefónne číslo, e-mail). Energetický certifikát je v štádiu riešenia.*

*Touto cestou Vás chceme vyslovene upozorniť, že maklér pôsobí ako maklér oboch strán. Všetky údaje sú založené na informáciách od vlastníkov/tretích strán a preto sú bez záruky. Zmeny sú vyhradené! Uvedená cena je úradná cena, ktorá môže odpovedať budúcej kúpnej cene. Vzhľadom k tomu, že cena bude definovaná písomnými ponukami záujemcov, môže byť závislá od dopytu, a je možné, že bude nad úradnou cenou. Konečný súhlas závisí výhradne od predávajúceho podpisom poslanej ponuky.*





REALITNÝ MAKLÉR

*Maklér :*  
*Telefón :*  
*E-mail:*

***Ildikó Lörintzy***  
***+43 660 740 99 65***  
***lorintzy@bosen.sk***

