

# **ERSTBEZUG NACH SANIERUNG - LUXURIÖSE DACHGESCHOSSWOHNUNG BEIM ROCHUSMARKT**



**Objektnummer: 7311/186**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	182,25 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	190,78 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	192,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 52,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,16
<b>Kaufpreis:</b>	1.290.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	275,64 €
<b>USt.:</b>	32,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



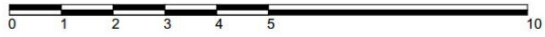
**Valerio-Damiano Stoisser**











## Objektbeschreibung

Diese luxuriöse Dachgeschosswohnung wurde 2010 auf das herrliche Altbaugebäude aufgebaut und 2022 vollkommen saniert. Hier erwarten Sie auf über 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche 3 Schlafzimmer, jeweils mit Walk-In-Closet und En-Suite-Badezimmer, ein über 70 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer, sowie ein, vom Masterbedroom aus begehbarer, Balkon mit insgesamt ca. 10 m<sup>2</sup>. Die Wohnung erreichen Sie gemütlich über den Personenaufzug und in der Wohnung ist alles über die neuesten Smart-Home-Funktionen steuerbar. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der gemütliche offene Kamin. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie jetzt Ihre Besichtigung, bevor Sie die Chance verpassen, diese stylische Dachgeschosswohnung Ihr Zuhause nennen zu dürfen.

### HIGHLIGHTS

- Komplettküche
- Innenhoflage
- Klimaanlage
- U3 Rochusmarkt und die Buslinien 1, 4A, 74A und N75 in unmittelbarer Nähe
- Zahlreiche Nahversorger und kulinarische Highlights in direkter Nachbarschaft am Rochusmarkt
- Nordwest-Balkon in den Innenhof
- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

### INFOS ZUR WOHNUNG

- STOCKWERK: 1. DG



- BAUJAHR: 1900/2010/2022
- BEZIEHBAR: Sofort
- WOHNFLÄCHE: 182,25 m<sup>2</sup>
- LOGGIA / BALKON: ca. 10,42 m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 4
- MÖBLIERT: Badezimmer
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Eigener Bereich
- LIFT: Vorhanden
- BADEZIMMER: 2
- TOILETTE: 2 mal im Badezimmer und einmal separat
- KÜHLUNG: Klimaanlage
- HEIZUNG: Gas-Etagenheizung
- KINDERWAGEN- & FAHRRADABSTELLRAUM: Vorhanden
- KELLERABTEIL: Großzügiges Kellerabteil vorhanden
- KÜCHE: Installationen für eine großzügige Küche mit Kücheninsel ist vorbereitet

- AUSSTATTUNG: Hochwertiger Parkettboden, Fliesen in den Nassräumen, Mehrfachverglasung, elektrisch offenbare Fenster, Klimaanlage, offener Kamin, Balkon, Smart-Home Funktion bei zahlreichen Steuerelementen
- VERKEHRSANBINDUNG: U3 Rochusmarkt und die Buslinien 1, 4A, 74A und N75 in unmittelbarer Nähe
- INFRASTRUKTUR: Am Rochusmarkt finden Sie neben den diversen Supermärkten und Geschäften des täglichen Bedarfs auch eine große Anzahl an köstlichen Restaurants. Ebenso ist die Mall in Wien Mitte fußläufig erreichbar. Von dort aus sind es nur noch wenige Meter bis zum Stadtpark und dem ersten Bezirk.
- HWB: 52 / fGEE: 1,16
- KLASSE: C/C

#### KOSTEN:

- KAUFPREIS: EUR 1.290.000,-
- BETRIEBSKOSTEN ZZGL. MWST. (INKL. LIFT UND RÜCKLAGE): EUR 460,34

#### NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- **Provision:** 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt. (EUR 46.440,-)
- **Vertragserrichtung:** 1-2 % zzgl. USt. und Barauslagen
- **Grundbucheintragung:** 1,1 % des Kaufpreises

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5 % des Kaufpreises

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

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 schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap