

## **Stilvolle Maisonettewohnung mit Kamin und Dachterrassen im 4. Bezirk**



**Objektnummer: 5612/238**

**Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	153,03 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	217,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,97
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	222,30 €
<b>USt.:</b>	23,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate







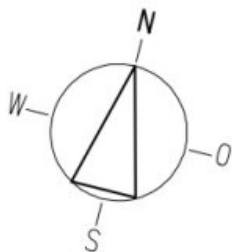
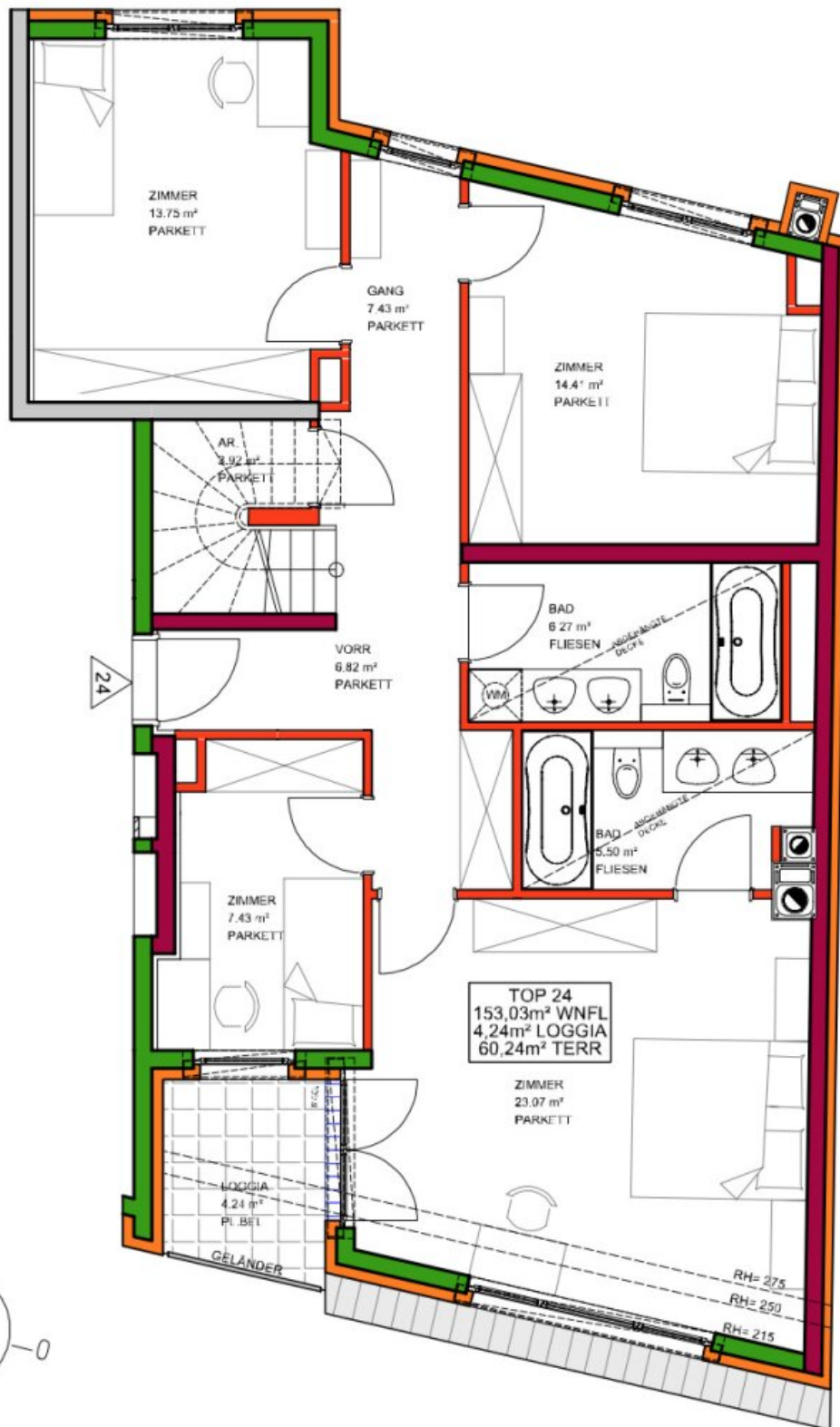


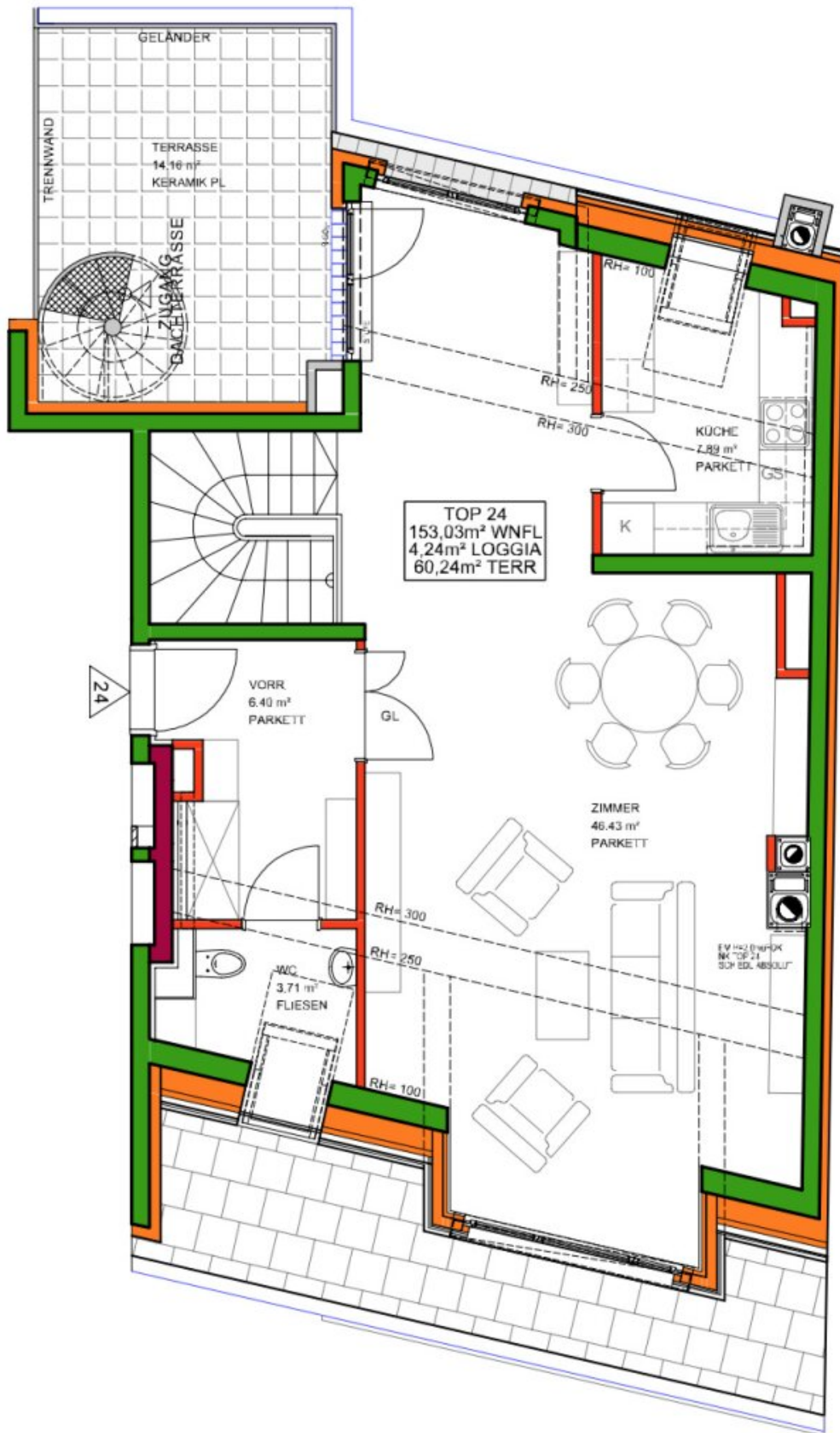


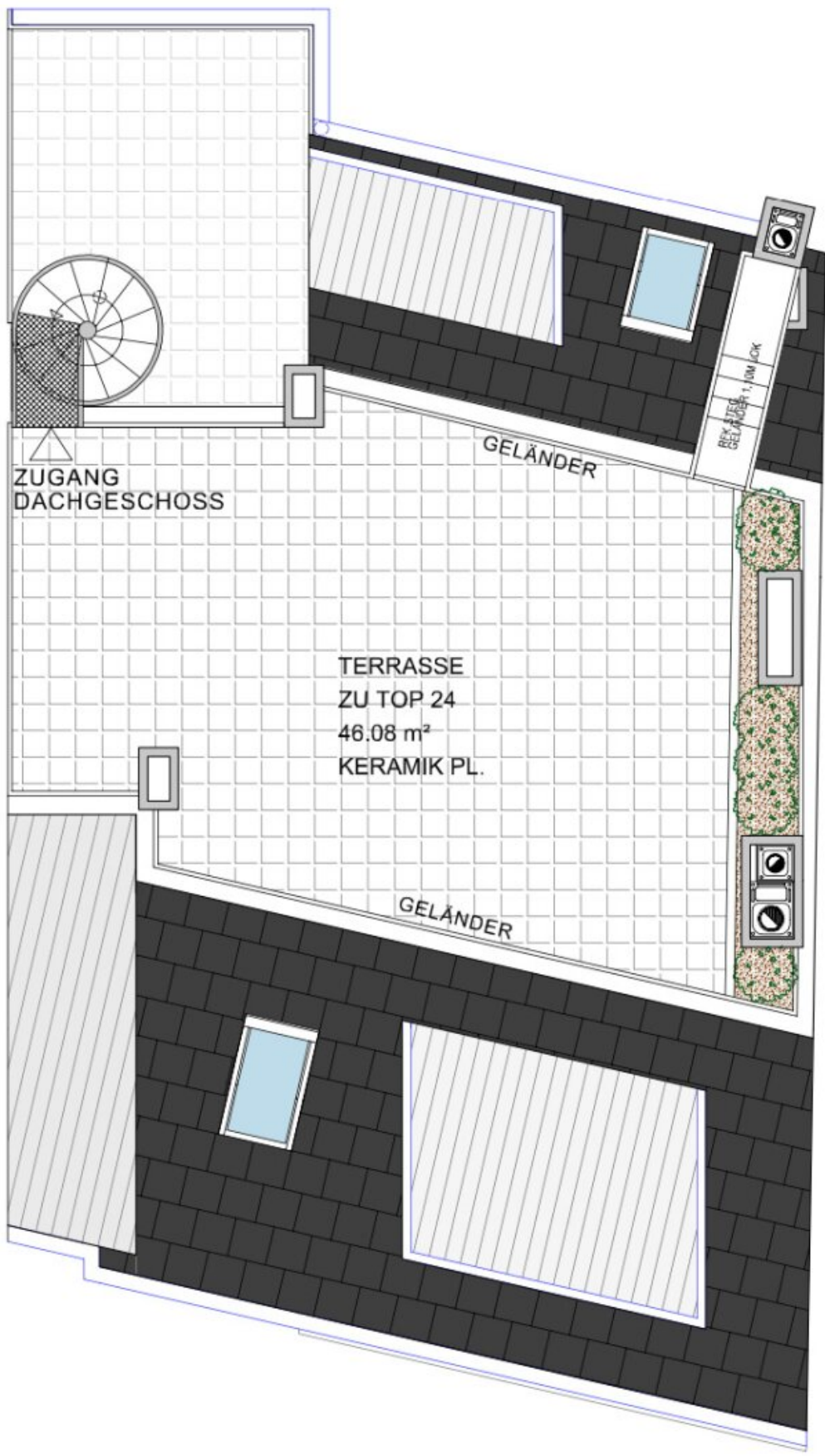












ZUGANG  
DACHGESCHOSS

TERRASSE  
ZU TOP 24  
46.08 m<sup>2</sup>  
KERAMIK PL.

GELÄNDER

GELÄNDER

REKUPULIERUNG  
GELÄNDER 1,00M LÄNGE

# Objektbeschreibung

## **Bezaubernde, ruhig gelegene Dachgeschosswohnung, die durch ihre Helligkeit und freundliche Atmosphäre besticht**

Diese großzügige, ruhig gelegene und sehr gepflegte 5 Zimmer Wohnung besticht vor allem mit ihrer Lage sowie mit zwei ca. 60 m<sup>2</sup> großen Terrassen, mit sehr schönem Fernblick. Minimale Dachschrägen beeinträchtigen das Wohngefühl in keinster Weise. Eine hauseigene Tiefgarage offeriert zusätzlich 2 Stellplätze. Bäder und Küche sowie alle Einbauschränke sind hochwertig ausgeführt.

Die Wohnung ist in perfektem Zustand und kann bei Bedarf mit geringen Sanierungsarbeiten an den persönlichen Geschmack angepasst werden.

## **ECKDATEN**

- **Geschoss:** 6 OG + DG + Dachterrasse
- **Lift:** ja - Eingang in beide Geschossen
- **Ausstattung:** Einbauschränke – voll ausgestattete Bäder - Waschmaschine, Trockner etc.
- **Küche:** Top ausgestattete Küche mit allen erdenklichen Geräten der Marke Siemens
- **Neubau:** Ja - gebraucht
- **Wohnfläche:** 153,03 m<sup>2</sup>
- **Terrassen:** 2 Terrassen 14,16 m<sup>2</sup> und 46,08 m<sup>2</sup> = gesamt 60,24 m<sup>2</sup>
- **Loggia:** 4,24 m<sup>2</sup>

- **Schlafzimmer:** 4
- **Bäder:** 2
- **WC:** 1
- **Kellerabteilraum:** ja
- **Fußbodenheizung:** ja
- **Garage:** ja - 2 Stellplätze P19 P 20
- **Badausstattung:** Top Ausstattung in allen Bädern
- **Böden:** Massivparkett Eiche, Fliesen
- **Türen:** Innentüren weiß vorhanden
- **Heizung:** Fernwärme, Heizkörper, Fussbodenheizung in Bädern, **offener Kamin**
- **Klimaanlage:** in allen Räumen vorhanden
- **Bezugstermin:** sofort
- **Sonderausstattung:** Alarmsystem, Sicherheitstür, Fingerprinntüröffner

## **LAGE**

- **Nahversorgung:** ideale Infrastruktur in einen der begehrtesten Wohnbezirken Wiens

- **Verkehrsanbindung:** 13 A, N6, U1 Südtirolerplatz, Taubstummengasse, Wien Flughafenverbindung und Hauptbahnhof in wenigen Gehminuten entfernt.
- **Freizeit und Erholung:** Belvedergarten, Schweizergarten

## **KAUFPREIS**

- **Kaufpreis Wohnung:** EUR 1.490.000
- **2 Garagenplätze:** EUR 40.000,00 pro Platz

## **NEBENKOSTEN**

- **Grunderwerbssteuer: 3,5%, Eintragungsgebühr: 1,1%, Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap