Exklusive DG-Maisonettewohnung mit 2 Terrassen – Erstbezug nach Sanierung



Objektnummer: 916

Eine Immobilie von ISIDEX GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter:

Wohnfläche: Gesamtfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Terrassen:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Dachgeschoß

Österreich 1170 Wien 1900

Erstbezug Altbau 96,15 m² 121,00 m²

4 2 2

1,50 m²

B 35,77 kWh / m² * a

799.000,00 € 138,40 € 13,84 €

Ihr Ansprechpartner



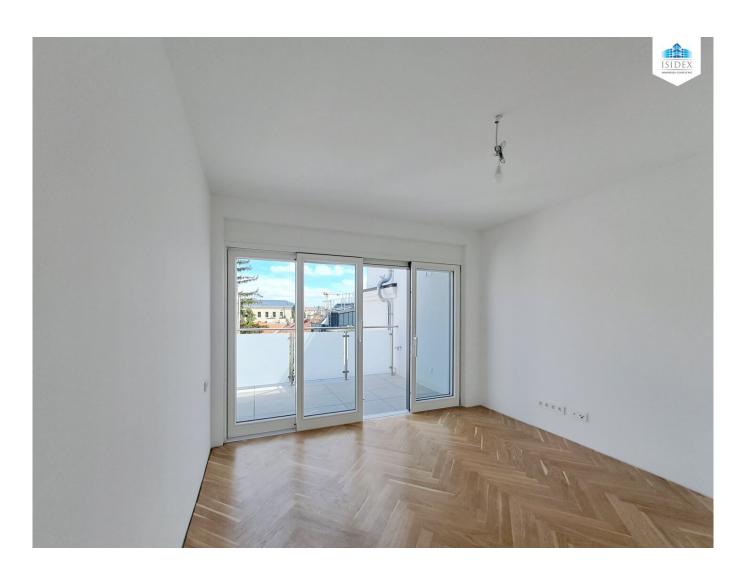
Marina Malaiev

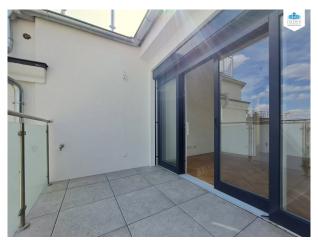
ISIDEX GmbH Tuchlauben 14 / 7



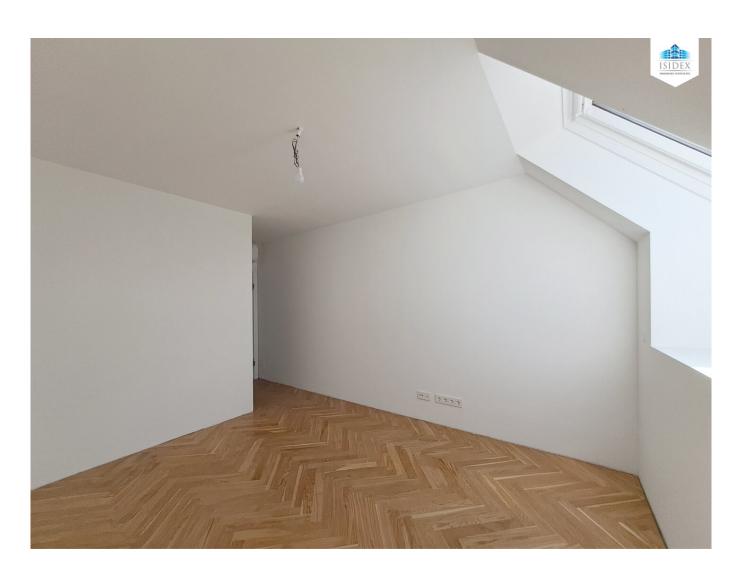






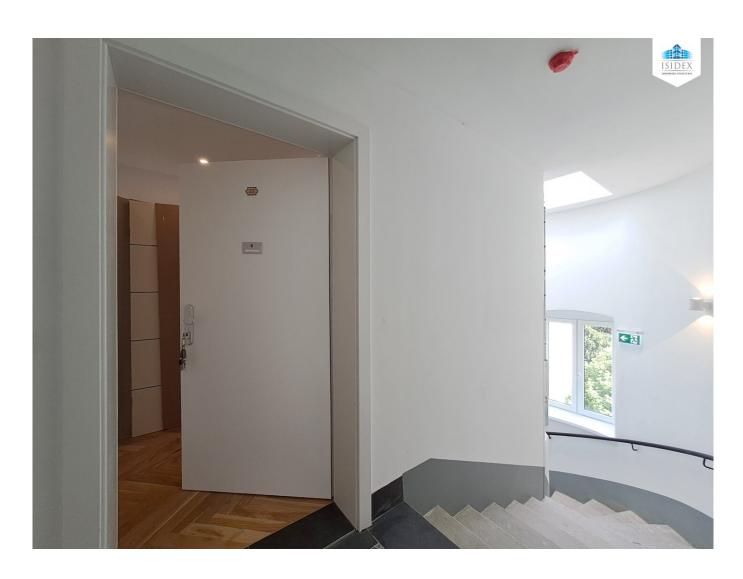






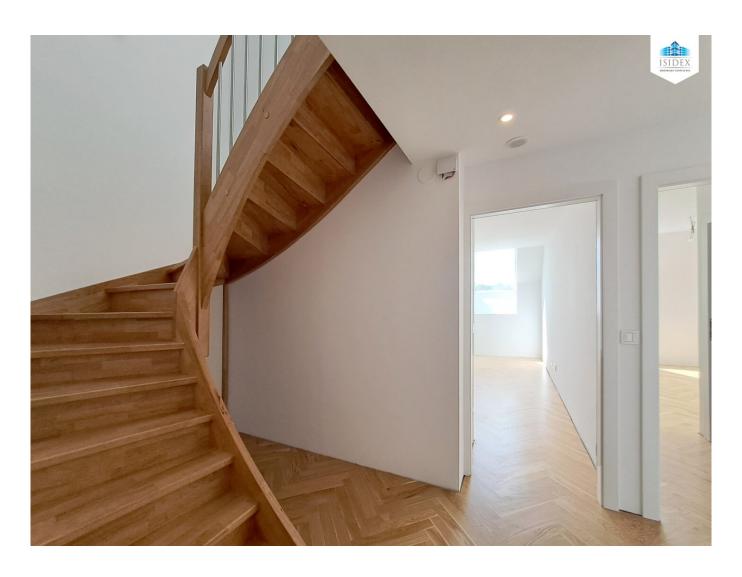


























Top 22

Wohnfläche: 96,15 m²
Terrasse: 24,85 m²
Gesamtfläche: 121 m²
Raumaufteilung:

Stock: DG 1

1. Vorraum 10,85 m²
2. Bad 3,24 m²
3. Zimmer 1 11,91 m²
4. Bad 3,22 m²
5. Zimmer 2 14,25 m²
6. Zimmer 3 14,60 m²
7. Abstellraum 2,09 m²
8. Garderobe 2,70 m²
9. Terrasse 5,91 m²













Top 22

Wohnfläche: Terrasse: Gesamtfläche: 96,15 m² 24,85 m² 121 m²

Raumaufteilung: Stock: DG 2

1. Wohnküche 2. Terrasse 33,29 m² 18,94 m²





Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht **Top 22**, eine großzügige **4-Zimmer-DG-Maisonettewohnung** mit einer Wohnfläche von ca. **96,15 m²** sowie zwei Terrassen mit einer Gesamtfläche von ca. **24,85 m²**.

Diese beeindruckende Wohnung befindet sich in einem Wiener **Altbau aus dem 19. Jahrhundert**, der kürzlich einer umfassenden Kernsanierung unterzogen wurde und nun modernen Wohnkomfort mit historischem Charme verbindet.

Raumaufteilung:

Erste Ebene:

- **Vorraum** einladender Eingangsbereich
- Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Badheizkörper
- **Zimmer 1** vielseitig nutzbar
- Zimmer 2 (Master Bedroom) mit eigenem Badezimmer inkl. Dusche, WC und Waschbecken
- Zimmer 3 ideal als Arbeits- oder Gästezimmer
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- **Garderobe** praktischer Stauraum
- Terrasse für entspannte Stunden im Freien

Zweite Ebene:

Heller Wohnbereich mit offener Küche – mit direktem Zugang zur zweiten Terrasse

Hochwertige Sanierung & Ausstattung:

Das gesamte Zinshaus wurde umfassend modernisiert:

- Neue Wärmedämmung an der Fassade (hof- und straßenseitig)
- Erneuerung aller Wasser-, Gas-, Kanal- und Stromsteigleitungen

- Generalsanierung und Trockenlegung des Kellers
- Eigenes Kellerabteil für jede Wohnung
- Vier Lagerräume im Keller stehen zusätzlich zum Verkauf
- Fahrradraum mit direktem Zugang zum Lift

Konditionen:

- Betriebskosten inkl. USt.: € 152,24
- Kaufpreis: € 799.000,-

Nebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- 1,5 % zzgl. 20 % USt. für die Kaufvertragserrichtung (Rechtsanwalt Mag. Nigl)

Weitere verfügbare Wohnungen

Neben dieser Maisonettewohnung stehen in diesem Gebäude sanierte 2-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 50 m² und 70 m² zum Verkauf. Im Dachgeschoss sind zudem fünf weitere exklusive 3- und 4-Zimmer-Maisonettewohnungen mit großzügigen Terrassen und Balkonen bezugsfertig.

Kontakt & Besichtigung

Lassen Sie sich diese besondere Wohngelegenheit nicht entgehen! Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** kontaktieren Sie bitte **Frau Marina Malaiev ausschließlich schriftlich** unter malaievm@isidex.at oder nutzen Sie unser **Anfrageformular**.

Telefonische Rückfragen beantwortet Frau Marina Malaiev unter 0676/844 297 222.

Wichtige Hinweise

Gemäß den Bestimmungen des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) sowie des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) können Termine nur nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail) vereinbart werden.

Weitere Informationen unter https://isidex.at/.

Rechtlicher Hinweis

Bitte beachten Sie, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erleben Sie höchste Wohnqualität in einer einzigartigen Dachgeschoss-Maisonette – sichern Sie sich Ihr Traumzuhause in Wien!

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