

**3 Zimmer | Öffenbares Dachfenster 10 m² Terrasse |
Klimaanlage | Fischgrätparkett**



Objektnummer: 7311/412

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,00 m ²
Nutzfläche:	98,00 m ²
Gesamtfläche:	98,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	569.000,00 €
Betriebskosten:	214,63 €
USt.:	22,96 €
Provisionsangabe:	

20.484,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Karl Urban

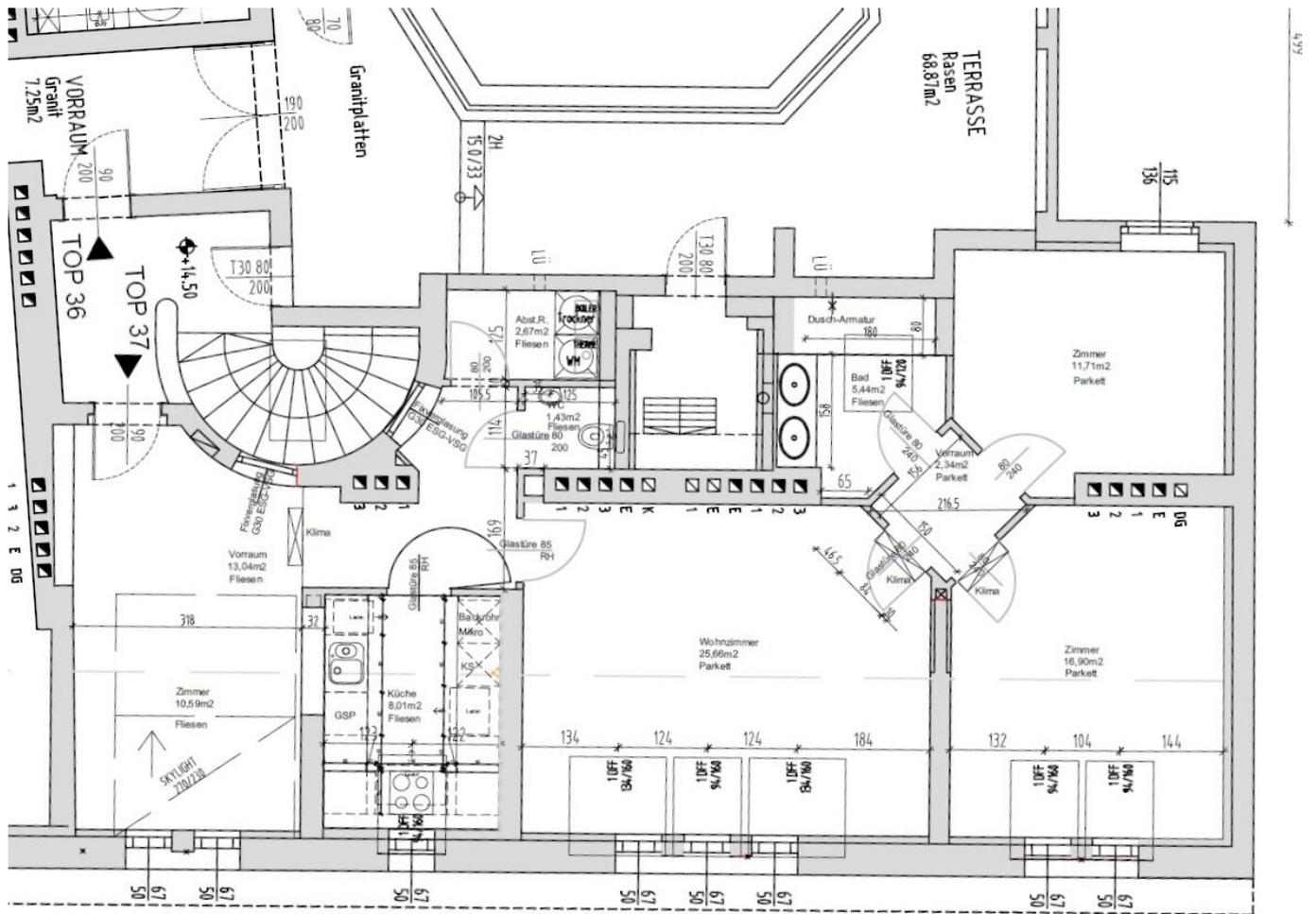
Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3
1040 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Diese traumhafte Dachgeschosswohnung erstreckt sich über 98 m² und bietet 3 helle Zimmer sowie eine separate, voll ausgestattete Küche.

Eines der Highlights ist ein Raum mit offenbaren Dachfenstern, der sich in eine gemütliche 10 m² große, komplett windgeschützte Terrasse verwandeln lässt – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung besticht durch stilvolle Details wie Fischgrätparkett, einer Designer-Küche samt Granitarbeitsplatte und ist zudem mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Das modern gestaltete Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ein Fenster, die Toilette ist separat. Praktische Features wie ein Waschmaschinenanschluss im Abstellraum, ein Kellerabteil sowie ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum runden das Angebot ab. Die Lage in einer der lebenswertesten Städte der Welt bietet hervorragende Verkehrsanbindungen (Tramlinien 9, 42, 43 und Buslinien) sowie Lebensmittelgeschäfte in unmittelbarer Nähe.

HIGHLIGHTS

- Komplettküche
- Fischgrätparkett
- Klimaanlage
- Vorraum, welcher sich zu einer Dachterrasse verwandeln lässt
- Lebensmittelgeschäfte wenige hundert Meter entfernt
- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

INFOS ZUR WOHNUNG

- STOCKWERK: 1. DG
- BEZIEHBAR: Sofort
- WOHNFLÄCHE: 98 m²
- BALKON: Vorraum
- ZIMMER: 3
- MÖBLIERT: Küche und Bad
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Im AR
- LIFT: Vorhanden - Bis in 3. OG, 1 Stockwerk muss gegangen werden
- BADEZIMMER: Badewanne, Waschbecken, Fenster
- TOILETTE: Separat
- HEIZUNG: Gas -Fußbodenheizung und Klimaanlage
- KINDERWAGEN- & FAHRRADABSTELLRAUM: Vorhanden
- KELLERABTEIL: Vorhanden
- KÜCHE: Vollausrüstung
- VERKEHRSANBINDUNG: Tramlinien 9, 42 und 43, sowie diverse Buslinien

- HWB: Folgt
- KLASSE: Folgt

KOSTEN:

- KAUFPREIS: EUR 569.000,-
- BETRIEBSKOSTEN INKL. MWST.: EUR 373,25

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- **Provision:** 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt. (EUR 20.484,-)
- **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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap