

**Sonnige Dachterrassenwohnung - Klimatisiert - Top  
Zustand - nahe U3**



**Objektnummer: 11904594**

**Eine Immobilie von De Icco Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Gestettingasse                   |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß            |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2014                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Möbliert:                     | Voll                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 117,51 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 130,01 m <sup>2</sup>            |
| Gesamtfläche:                 | 130,01 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 12,00 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 33,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70                          |
| Kaufpreis:                    | 776.500,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.972,62 €                       |
| Betriebskosten:               | 305,42 €                         |
| USt.:                         | 30,54 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

27.954,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Anton Robert De Icco**

DE ICCO IMMOBILIEN  
Schlachthausgasse 22  
1030 Wien

T +43 664 381 70 61  
F +43 (0)1 25 330 33

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







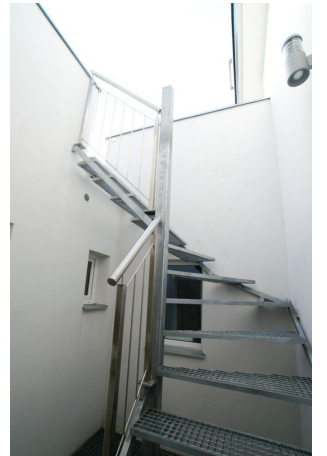




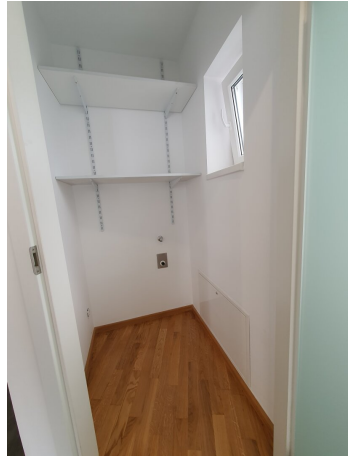






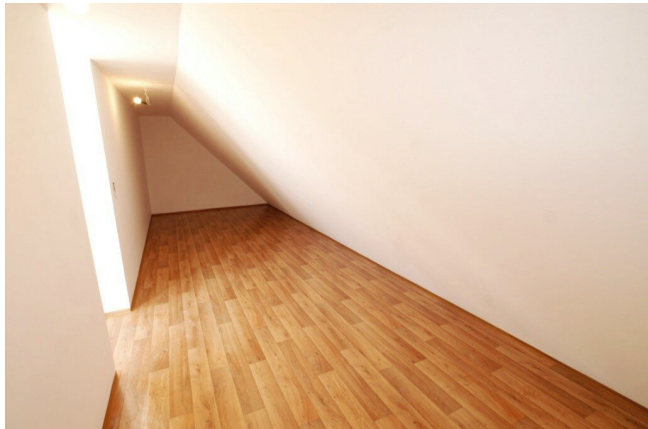




















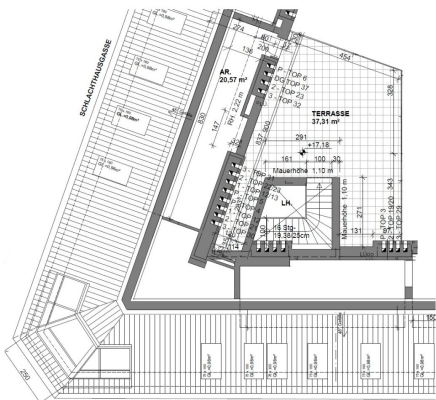
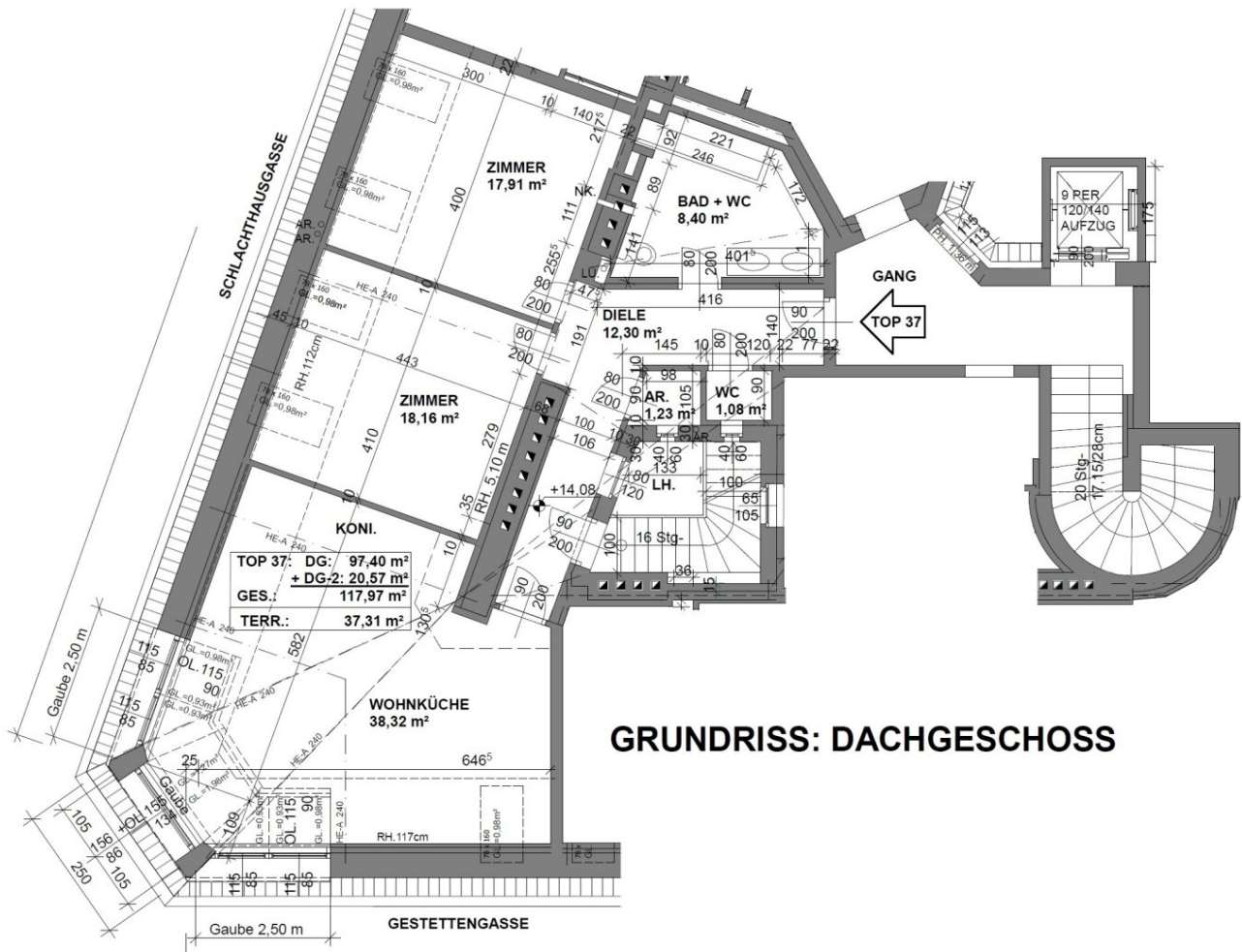


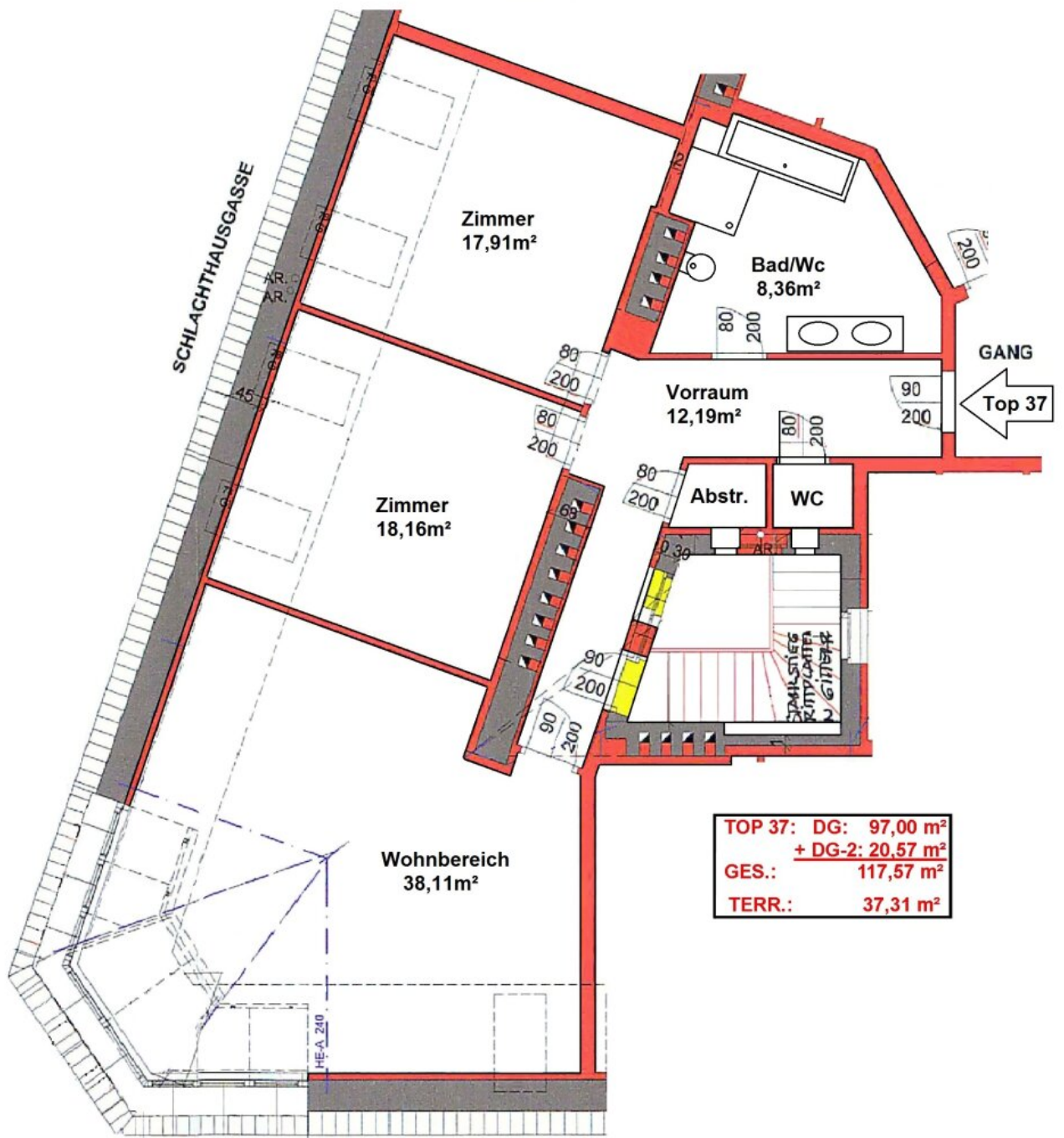










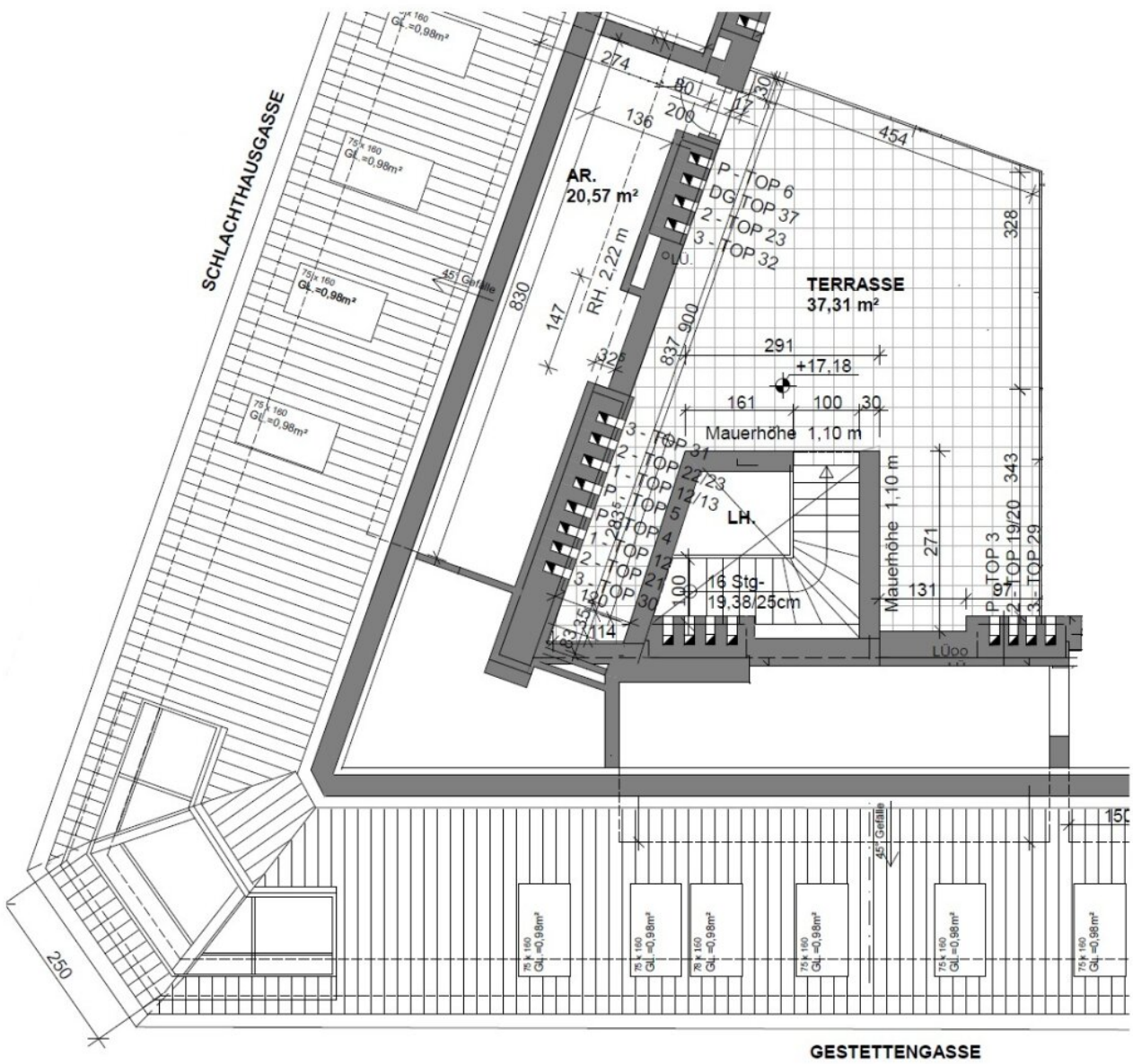


|         |         |                       |
|---------|---------|-----------------------|
| TOP 37: | DG:     | 97,00 m <sup>2</sup>  |
|         | + DG-2: | 20,57 m <sup>2</sup>  |
| GES.:   |         | 117,57 m <sup>2</sup> |
| TERR.:  |         | 37,31 m <sup>2</sup>  |

Gestettengasse

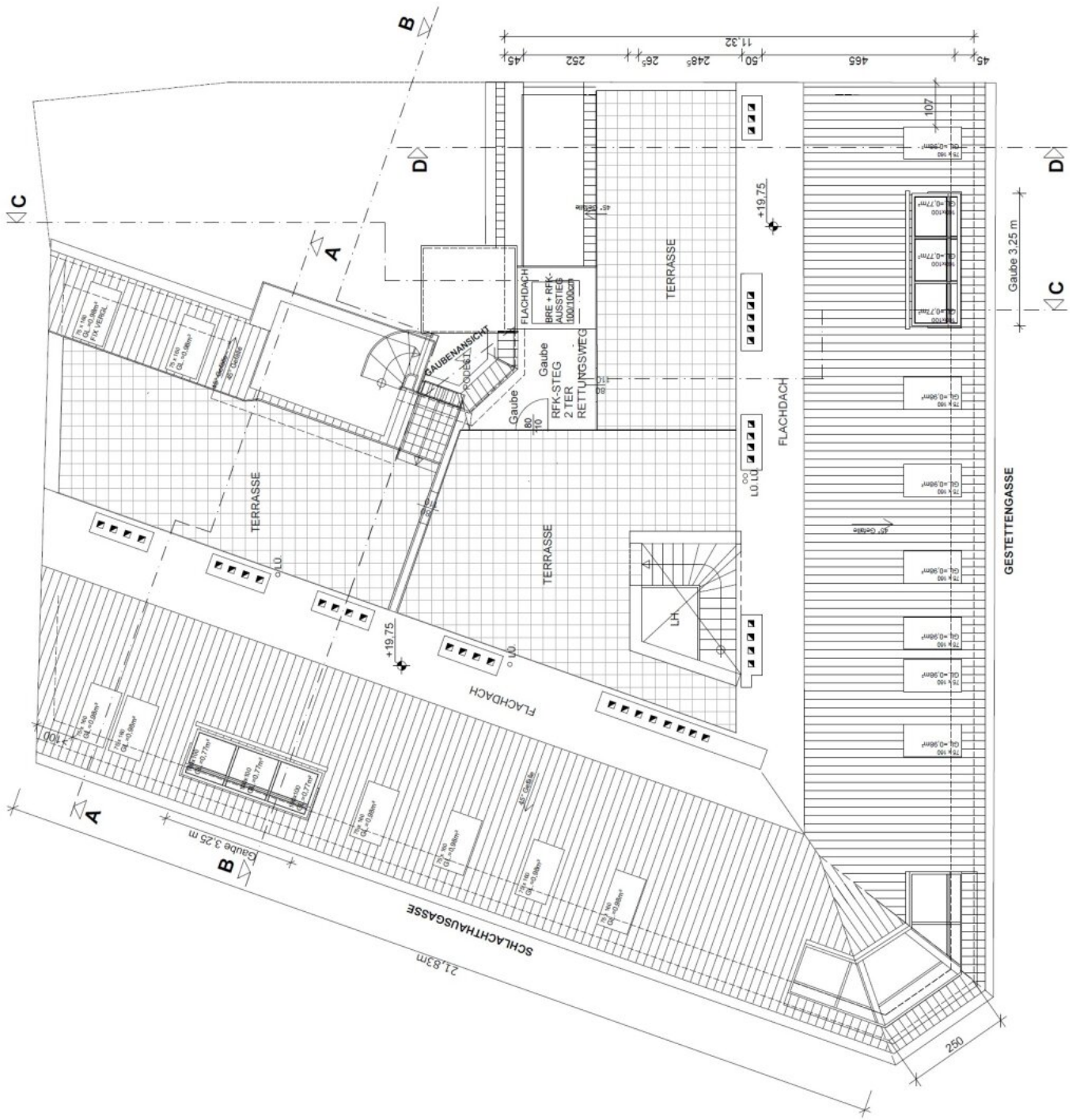






**GRUNDRISS: DACHGESCHOSS 2**





## Objektbeschreibung

### **Moderne Dachgeschosswohnung mit riesiger Terrasse - U3 Schlachthausgasse - Donaukanal**

Objektanschrift: **1030 Wien, Gestettengasse 36 a / Ecke Schlachthausgasse 22**

Diese **helle Dachterrassenwohnung** befindet sich im 2013 errichteten Dachgeschoss eines **top sanierten Stilaltbauhauses** in der Gestettengasse 36a, nur 100 Meter von der **U3-Schlachthausgasse**, unweit des **Praters** und des **Donaukanals** mit seinen schönen Radwegen und Laufstrecken. Die **öffentliche Anbindung** erfolgt durch die **U3 Schlachthausgasse**, die **Tramlinien 18 und 71**, sowie auch viele Autobuslinien.

Im Zuge des Dachausbaues wurde auch ein neuer **KONE Lift** eingebaut. Die Hof- und Strassenfassaden wurden auch 2013 saniert. **Garagenplätze** können in der **direkten Umgebung** angemietet werden, das **Stiegenhaus** wurde **komplett saniert** und die **Steigleitungen** wurden auch **erneuert**.

Die 12 Jahre alte **Wohnung** wurde sehr schön saniert und **hochwertig Ausgestattet**. Die Innentüren sind aus **Satinglas** mit Holztürstock, mit **Edelstahl- Designbeschlägen**, die Eingangstüre ist eine **DANA** Sicherheitstüre, die Dachflächenfenster sind weiße **Holzfenster** von **VELUX**, alle Wohnräume sind mit **Eichenparketten** ausgestattet. Das geräumige Bad mit Design-**Handtuchheizkörper** ist mit einem Doppel - Waschbecken und **Villeroy&Boch** Badewanne, sowie einer **KERMI** Chrom-Glasdusche ausgestattet, alle Armaturen sind von **Hans GROHE**, es wurden auch moderne und energiesparende **LED Spots** verbaut.

Die **Wohnung** verfügt über einen **Wohnraum** mit **offener möblierter Küche**, **2 Schlafräumen**, geräumiges **Bad**, Abstellraum, **Dachterrasse** im Obergeschoss mit Abstellraum. (mit Strom- und Wasseranschluss)

Die **Straßenfassade** ist eine **Stilfassade** aus der **Jahrhundertwende**, um 1900 und wurde, wie auch die Hoffassade **2013 saniert**, für alle Sanierungen und den **Lifteinbau** wurde die Rep.Rücklage nicht herangezogen, somit fallen den Käufern keine zusätzlichen späteren Kosten mehr an.

**Beheizt** wird mittels **Gasbrennwertgerät** über eine **Fußbodenheizung**.

Top 37: Wfl: 117,97 m<sup>2</sup>

Fläche UG: 97,40m<sup>2</sup> - Fläche OG: 20,57m<sup>2</sup>(Abstellfläche) - Dachterrasse: 37,31m<sup>2</sup> (1/3)

Berechnete Verkaufsfläche: **130,01m<sup>2</sup>**

**Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt 776.500,- €**

**Kaufnebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintrag

1,0 % Kaufvertragserrichtung + Ust

3,6 % Provision inkl. 20 % Ust

Für Informationen und Besichtigungstermine stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Termine sind auch am Wochenende möglich unter **0664 - 38 17 061, Anton Robert De Icco**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**



Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap