

**EXKLUSIVE WOHNUNG gesucht? --- Inkl. hochwertiger  
Einbauküche / Garage optional verfügbar**



**Objektnummer: 5387/6369**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 24,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	540.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	131,45 €
<b>Heizkosten:</b>	65,73 €
<b>USt.:</b>	26,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Daniloglu**









MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN









# Objektbeschreibung

## Sie sind auf der Suche nach einer exklusiven Wohnung

*Hier finden Sie Ihren Wohn(T)raum in optimaler Lage direkt im beliebten 11. Wiener Gemeindebezirk*

### Highlights der Liegenschaft/Wohnung:

- Hochwertiger Parkett "Langdiele"
- KUNEX Innentüren
- Exklusive Einbauküche inkl. Geräte
- Fußbodenheizung
- 3 fach verglaste Fenster "INTERNORM"
- Raffstores elektrisch
- Personenlift (bis in die Garage)
- Garagenstellplatz
- Videogegensprechanlage
- Deckenkühlung

### Infrastruktur:

Als nächstes öffentliches Verkehrsmittel steht Ihnen die **Autobuslinie "72A"** zur Verfügung,

dieser befördert sie binnen weniger Minuten direkt ins Gasometer oder zur Schnellbahn Simmering.

Nahversorger wie z.B. Billa oder Billa Plus befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft.

### **Raumaufteilung: (Top 12)**

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in den Vorraum mit Zugang in den Abstellraum, der zugleich sich als Garderobe eignet. Das Schlafzimmer mit Dachflächenfenster bietet einen beeindruckenden Fernblick und absolute Ruhe. Das modern gestaltete Badezimmer wurde mit einem WC, WM-Anschluss und WC ausgestattet. Das Wohn- & Speisezimmer bietet direkten Zugang auf die großzügig und uneinsichtige Außenfläche mit Fernblick über den Dächern. Die bereits vorhandene Küche inkl. Geräte ist Bestandteil des Mietverhältnisses. Selbstverständlich verfügt die Wohnung über ein dazugehöriges Kellerabteil.

- Vorraum/Eingangsbereich
- Wohnküche inkl. Geräte
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche & WC
- XXL Dachterrasse mit Fernblick

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MA.ST Immobilien & Design e.U.**

Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- KV & Notar: ca. 1,5% zzgl. MwSt.

## **Details Mietvertrag:**

- **Mieteinnahme: ca. 1.183,-- €**
- **Befristung: 4 Jahre bis 11/2027**
- **Rendite: 2,6% netto**

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap