

# GROSSZÜGIGE TERRASSENWOHNUNG!



**KLEIN & PARTNER**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1471**

**Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Wohnfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,21
<b>Kaufpreis:</b>	739.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	297,00 €
<b>USt.:</b>	45,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

26.604,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



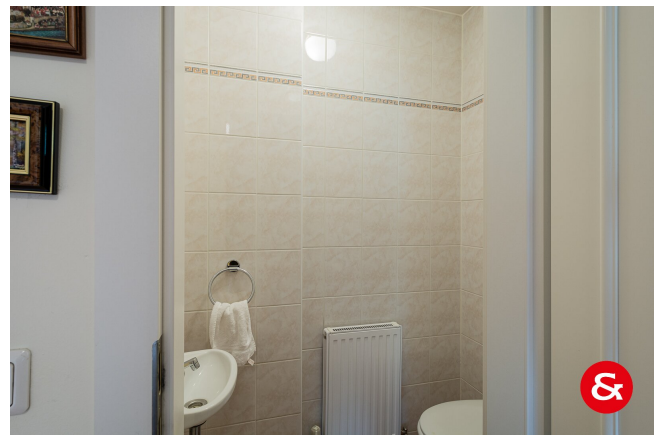
**Mag. Michael Moser**

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 28  
1130 Wien

T +43 1 877 2222  
H +43 699 1515 2424









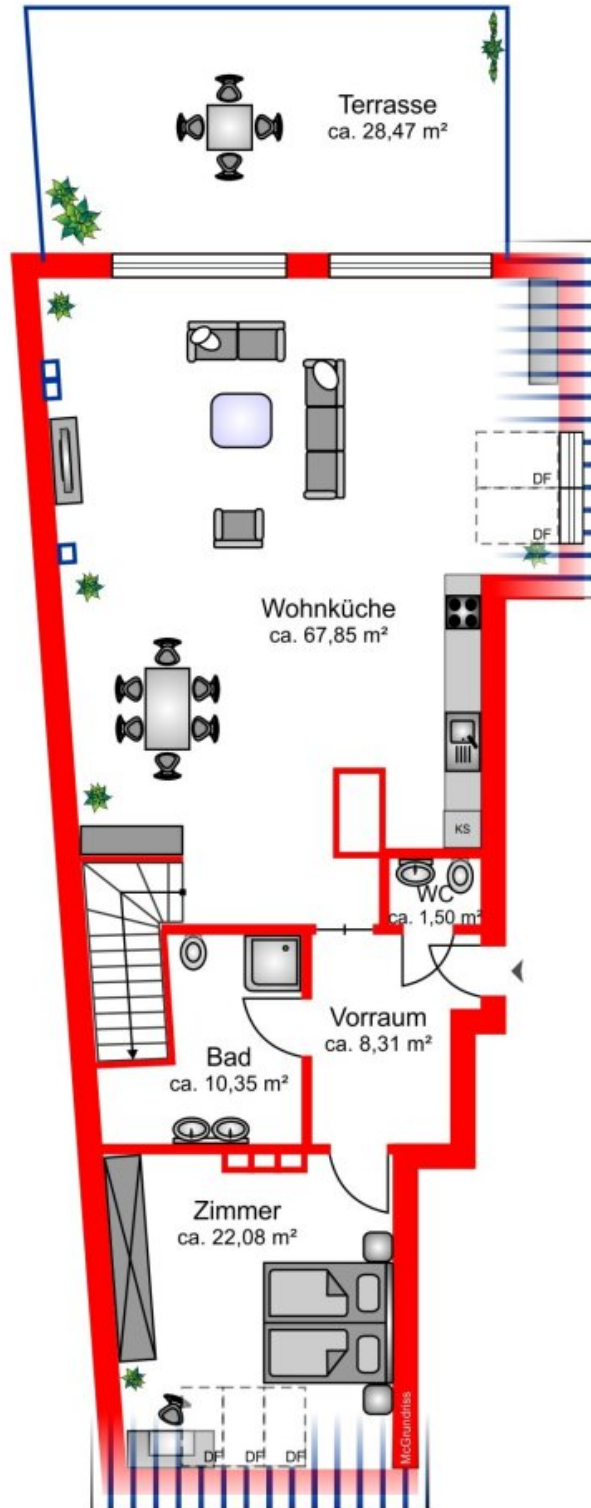




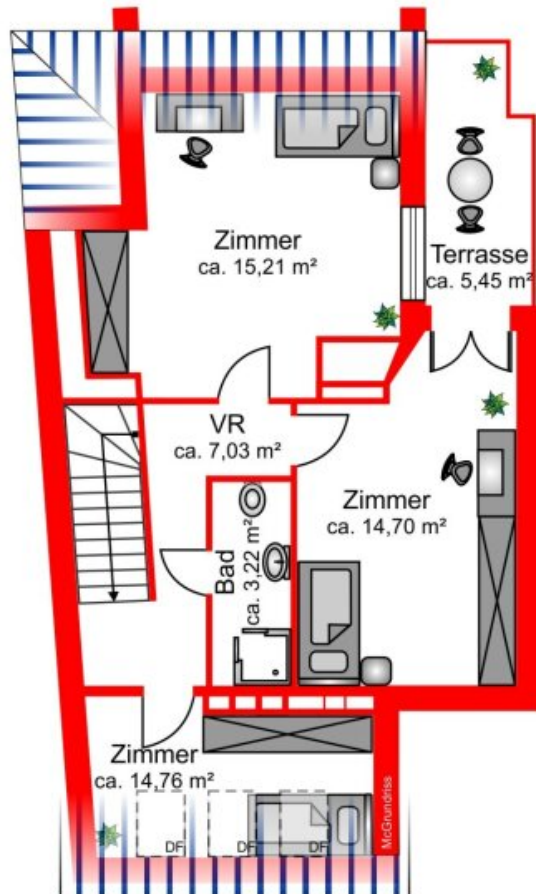








1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

**ACHTUNG: Gerne stellt Ihnen unser Unternehmen professionelle Kontakte für interessante Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung!**

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause im Herzen von Wien! Diese traumhafte Dachgeschosswohnung in 1120 Wien lässt keine Wünsche offen und bietet Ihnen auf insgesamt 165m<sup>2</sup> puren Wohnkomfort.

Schon gleich nach dem Foyer werden Sie von einer großzügigen und lichtdurchfluteten Wohnküche empfangen, die zum gemeinsamen Kochen und Essen mit Familie und Freunden einlädt. Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen und Parkettböden, sowie die modernen Kunststoffenster mit Doppel- und Mehrfachverglasung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Von der Wohnküche aus haben Sie einen atemberaubenden Blick über einen große Terrasse auf die Stadt, der Sie jeden Tag aufs Neue begeistern wird. Die schöne Fläche von knapp 30 m<sup>2</sup> der großen, von zwei Terrasse ermöglicht Ihnen ein Vielzahl von Nutzungsvarianten. Zum Sonnen, Grillen oder auch als Essensbereich unter freiem Himmel.

Die zwei Terrassen in unterschiedlichen Himmelsrichtungen bieten Ihnen einzigartige Ausblicke auf die Stadt und die umliegende grüne Landschaft bieten.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 5 Zimmer, aufgeteilt auf die beiden Ebenen. Die unterschiedlich großen Zimmer bieten Ihnen genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Wohnzimmer, gemütliches Arbeits- oder Spielzimmer oder als Schlafzimmer - hier ist für jeden etwas dabei.

Die beiden Badezimmer mit modernen Fliesen und Armaturen mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie zwei separaten WCs sorgen für höchsten Komfort und ermöglichen auch größeren Familien ein harmonisches Miteinander. Die Gasetagenheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten und lässt Ihnen die Freiheit, die Raumtemperatur individuell zu regulieren.

Die Lage der Wohnung ist einfach perfekt. Durch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie schnell in der Innenstadt und können alle Vorzüge Wiens genießen.

Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und werden Sie stolzer Besitzer dieser traumhaften Dachgeschosswohnung. Der Kaufpreis von

€ 739.000,00 ist angesichts der hochwertigen Ausstattung, der Lage und der Größe der Wohnung sehr angemessen.

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Sie in Ihrem neuen Zuhause begrüßen zu dürfen!

**Interessenten, die mit uns einen aufrechten Maklervertrag haben,**

**übermitteln wir auf Wunsch folgende, objektspezifische Unterlagen:**

- Objektexposee,
- Energieausweis,
- Grundbuchauszug,
- Wohnungseigentumsvertrag,
- Nutzwertgutachten,
- Eigentümerversammlungsprotokolle,
- Vorausschau 2024,
- aktuelle Betriebskostenvorschreibung

#### **FINANZIERUNG:**

Durch die Kooperation mit einem effizienten und marktführenden Finanzierungsdienstleistungsunternehmen, bieten wir unseren Interessenten eine Kreditmöglichkeit an, die trotz der durch KIM-Verordnung erschwerten Kreditvergabe, eine Finanzierung ermöglicht. Fragen Sie uns!

#### **INFOS & BESICHTIGUNGEN:**

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Moser unter [+43 699 15152424](tel:+4369915152424) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

#### **RECHTLICHER HINWEIS:**

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Angabe der Objektanschrift, Besichtigungen, Übermittlung der Objektunterlagen sowie sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines

Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

### **INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:**

1. Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle der Anmietung oder des Ankaufs fällt eine Vermittlungsprovision an.
2. Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

### **POST SCRIPTUM:**

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap