

**3-ZIMMER DACHGESCHOSS MAISONETTE mit Terrasse,
hell, südliche Ausrichtung**



Objektnummer: 2926

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	109,53 m ²
Nutzfläche:	109,53 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	3,17 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	196,80 €
USt.:	19,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Bacovsky

16EAST Real Estate GmbH





16 EAST
real estate



16 EAST
real estate



16 EAST
real estate



16°EAST
real estate



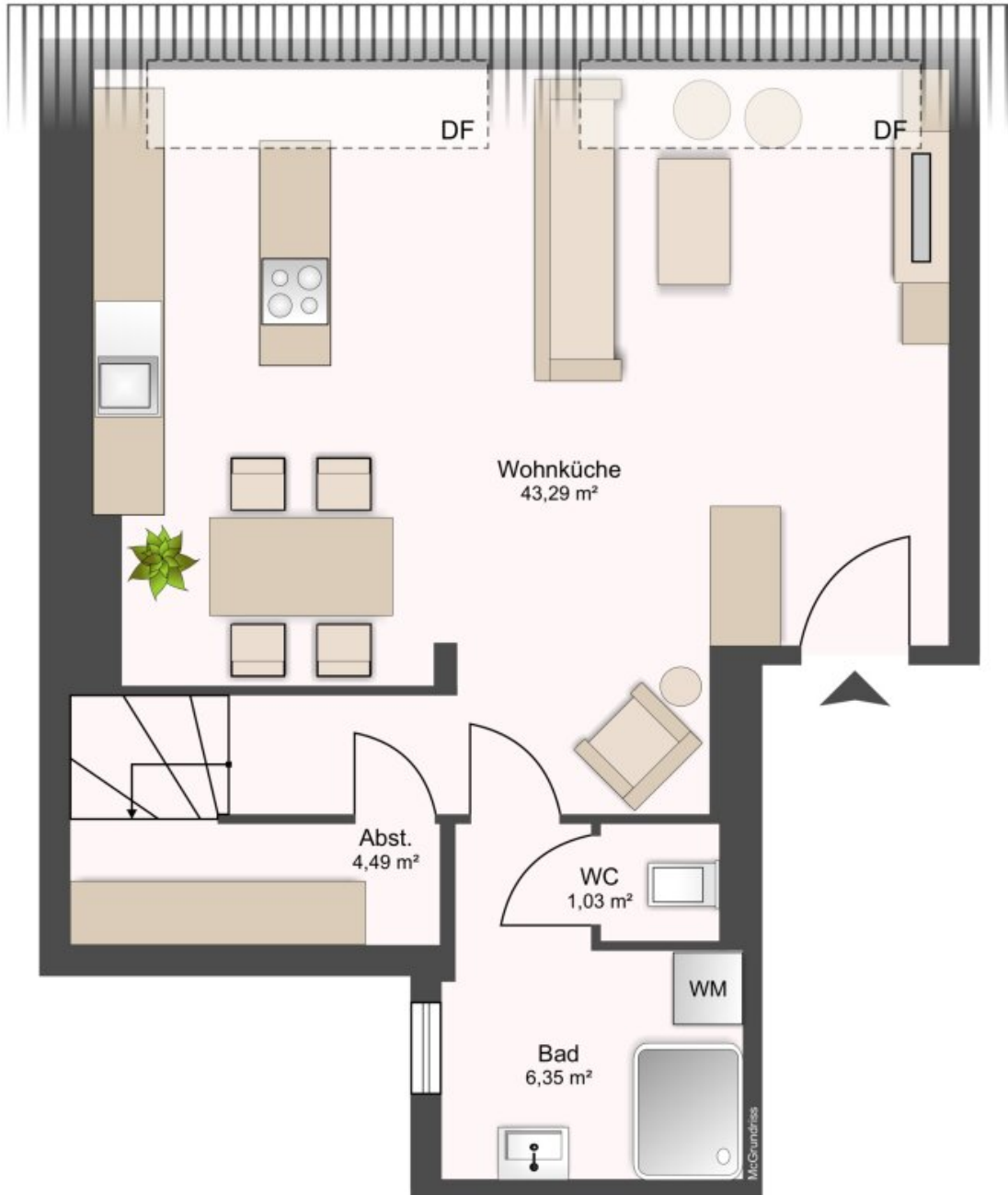
16°EAST



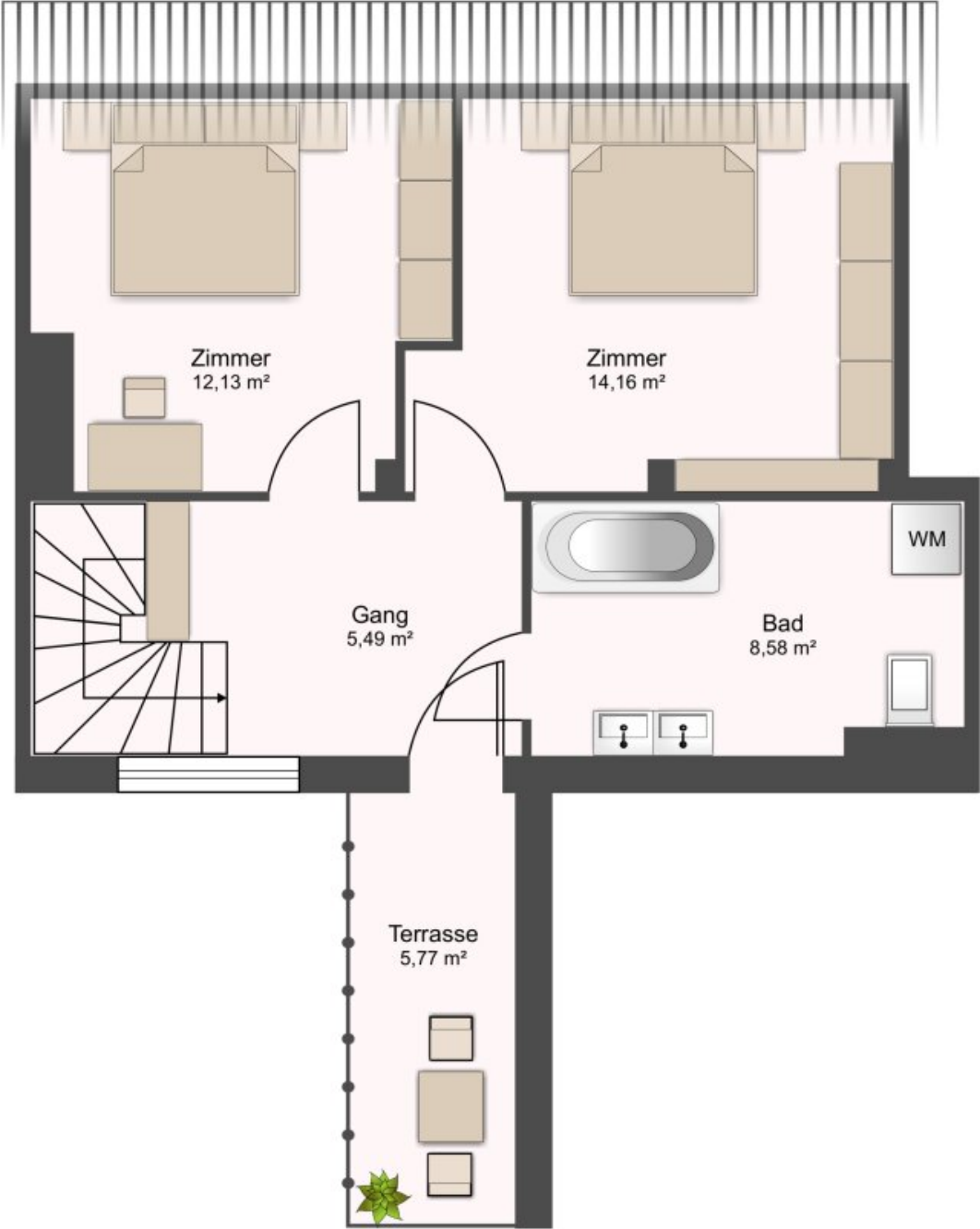
16°EAST



Top 18
1. Dachgeschoss



Top 18
2. Dachgeschoss



Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitengasse in einer der besten Lagen des 3. Wiener Gemeindebezirks, in unmittelbarer Nähe zum Schloss Belvedere, dem Botanischen Garten und dem Schweizer Garten, stehen aktuell 21 stilvolle Altbauwohnungen sowie 4 beeindruckende Dachgeschosswohnungen in Größen zwischen 59 m² und 108 m² zum Verkauf.

Das charmante Altbau-Gebäude aus dem Jahr 1900 wurde umfassend saniert: Die Straßen- und Hoffassade sind isoliert, ein moderner Aufzug wurde eingebaut, alle Steigleitungen erneuert und das Stiegenhaus hochwertig restauriert.

Fast alle Wohnungen verfügen über attraktive Außenflächen (Balkon oder Loggia) und überzeugen durch eine durchdachte Raumaufteilung und exklusive Ausstattung.

Die Lage im Herzen des Dritten Bezirks erfüllt alle Ansprüche: Umgeben von grünen Oasen und mit direkter Nähe zum Hauptbahnhof, bietet die Umgebung eine erstklassige Infrastruktur und ein lebendiges, internationales Flair.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch den nahegelegenen Wiener Hauptbahnhof ausgezeichnet. Mit dem Auto erreichen Sie in kurzer Zeit die Autobahn, und alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.

PROJEKT HIGHLIGHTS:

- 21 Altbauwohnungen mit Freiflächen (Loggia oder Balkon)
- 4 exklusive DG-Wohnungen mit Balkone
- 2-4 Zimmer
- Wohnflächen zwischen 59 und 114 m²
- optimales und durchdachtes Raumkonzept
- Absolute Ruhelage

AUSSTATTUNG:

- **Landhausdielen** (Eiche) Parkettboden
- **Fußbodenheizung**
- Großformatige, moderne Fliesen von **Marazzi**
- Sanitäranlagen und Armaturen der Marke: **Grohe & Laufen**
- 3-fach **isolierverglaste** ALU-PVC Fenster
- **Sicherheitstüren**
- **Klimaanlagen** im Dachgeschoss
- Lift

Sofort beziehbar!

INFOS ZUR WOHNUNG:

- 109,53 m² Wohnfläche
- 5,35 m² Terrasse

- 3 Zimmer
- 2 Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC, Fenster
- 1 Gästetoilette
- Maisonettenwohnung
- Klimaanlage
- Südseitig
- monatliche Fixkosten: EUR 314,15

Kaufpreis: Euro 699.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

VERTRAGSERRICHTER: Herr MMag. Widerhofer, ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH

Kaufpreis von € 250.000,00 - 500.000,00 - Honorar 1,5% + 0.25% Fremdfinanzierung zzgl. USt. und Barauslagen

Kaufpreis ab € 500.000,00 - Honorar 1,25% + 0.25% Fremdfinanzierung zzgl. USt. und Barauslagen

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen jederzeit gerne für weitere Fragen und eine Besichtigung zur Verfügung.

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 schriftliche 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.

Für alle Angaben sowie die Pläne, welche zur Veranschaulichung dienen, übernehmen wir keinerlei Haftung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap