

## **ERSTBEZUG DG-MAISONETTE MIT TERRASSE NAHE STADTPARK/ROCHUSMARKT (U4,U3)**



**Objektnummer: 1693/84**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	62,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	62,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	845.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,43 €
<b>Heizkosten:</b>	89,32 €
<b>USt.:</b>	29,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

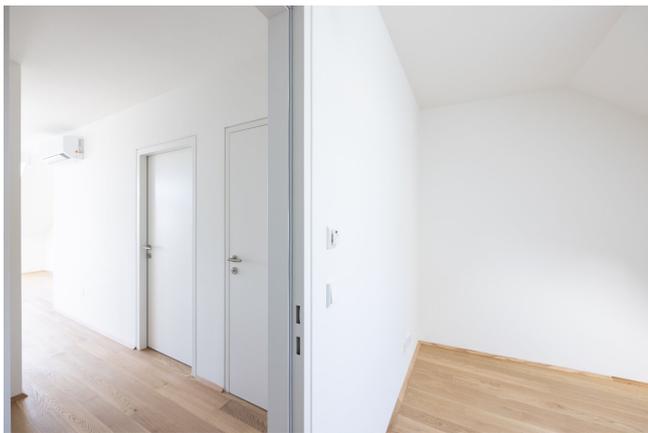
## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Gamlich**







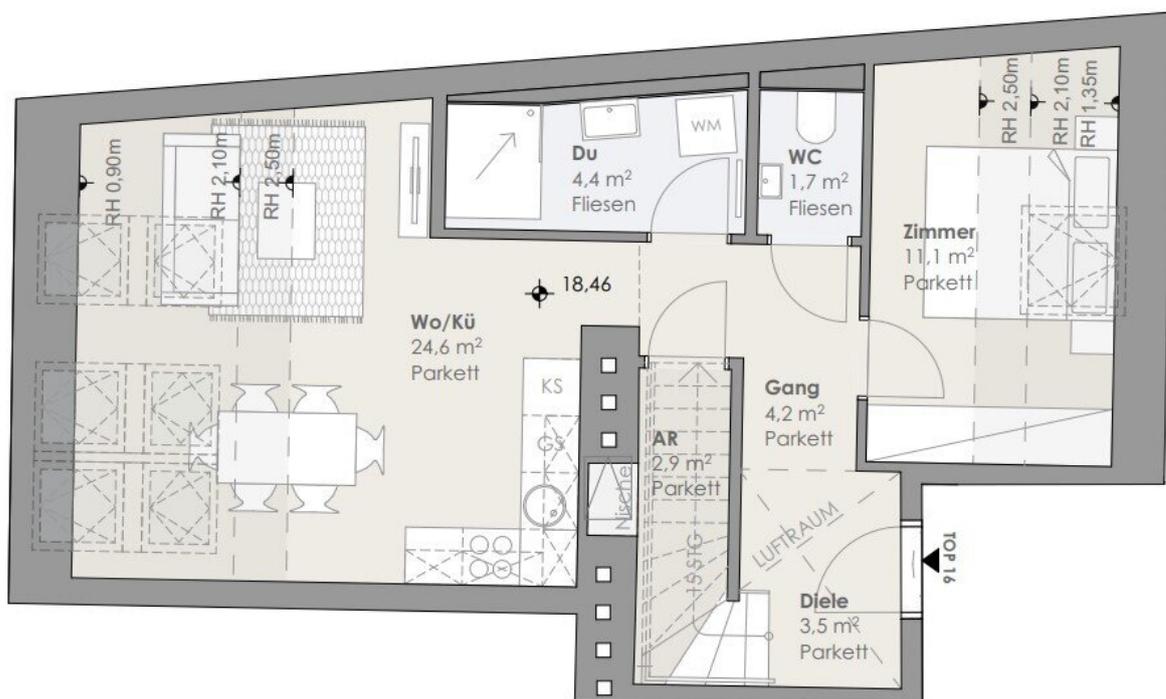




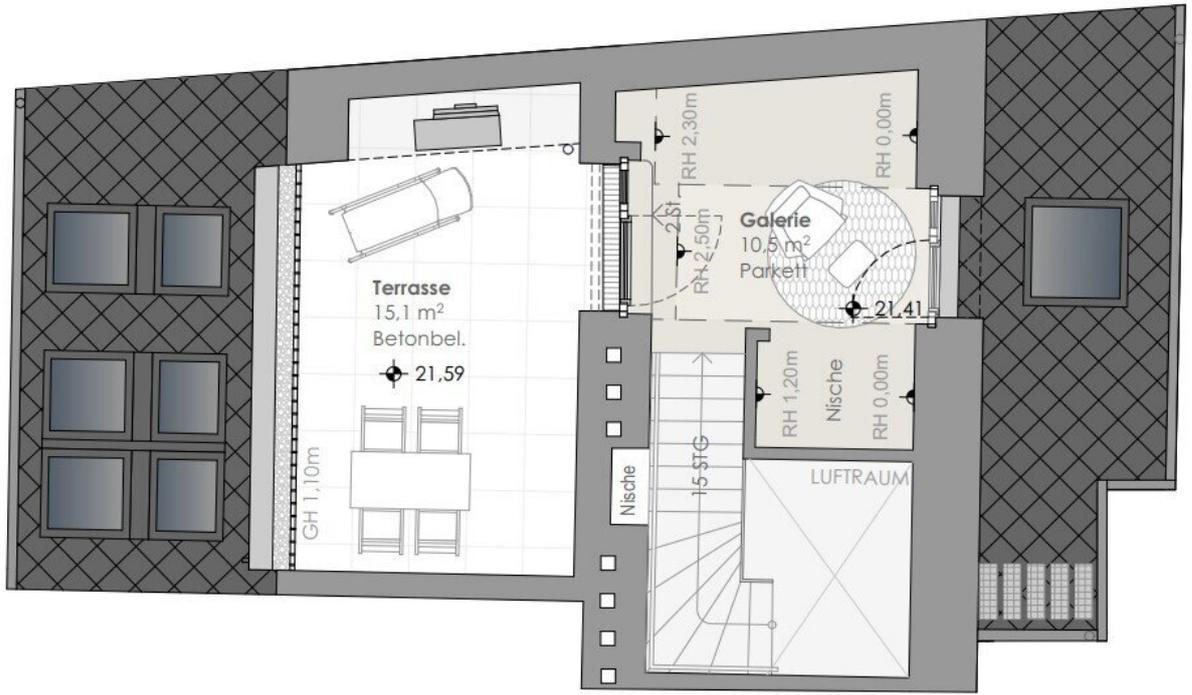




# 1. DG



# 2. DG



## Objektbeschreibung

Diese top-moderne DG-Maisonette-Wohnung liegt im 1.DG und 2.DG eines herrschaftlichen und 2023 komplett generalsanierten Gründerzeithauses aus der Jahrhundertwende. Auf den bestehenden Altbaubestand wurden vier barrierefreie DG-Maisonette-Wohnungen gebaut und 2023 fertiggestellt.

Das Objekt besticht durch seine Nähe zum 1. Bezirk, der traumhafte Fernblick über die Innenstadt, die perfekte Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung sowie die hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung samt Nahversorgung. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Stadtpark, der Rochusmarkt sowie die Landstraße Wien Mitte "The Mall".

In Fußweite fahren die U-Bahn-Linien U3 (Rochusgasse, Landstraße) und U4 (Landstraße, Stadtpark), diverse Schnellbahnen der City Airport Train (CAT) sowie die Straßenbahnlinien O, 1 und die Autobuslinien 4A und 74A.

**Die 2,5-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 63m<sup>2</sup> + ca. 15m<sup>2</sup> Terrasse und gliedert sich wie folgt:**

### 1. Dachgeschoß:

- Vorzimmer
- 1x Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WM-Anschluss
- separates WC
- 1x Wohn-/Esszimmer mit Wohnküche

### 2. Dachgeschoß:

- Galerie-Zimmer mit Zugang zur Terrasse (ca. 15m<sup>2</sup>)

## **Die Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:**

- hochwertige Eichenparkettböden
- moderne mehrfachverglaste Fenster
- elektrische außenliegende Rollläden
- moderne Fliesen in Bad und WC
- Handtuchheizkörper
- nagelneues Klimagerät
- einbruchshemmende Holz-Sicherheitstür mit Mehrfachverriegelung
- Video-Gegensprechanlage

Der Wohnung ist ein **eigenes Kellerabteil** zugeordnet.

Im Keller des Hauses befindet sich ein **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**

## **Weitere Wohnungen im Haus:**

### **Top 15:**

**3,5 Zimmer - 77,70m<sup>2</sup> - 17,9m<sup>2</sup> Terrasse - KP: EUR 1.050.000,-**

### **Top 17:**

**4 Zimmer - 92,6m<sup>2</sup> - 21,7m<sup>2</sup> Terrasse - KP: EUR 1.240.000,-**

## **Top 18:**

**4 Zimmer - 117m<sup>2</sup> - 30,5m<sup>2</sup> Terrasse - KP: EUR 1.490.000,-**

## **Kosten:**

- **KP: EUR 845.000,-**
- monatliche Betriebskosten inkl. USt.: EUR 139,07
- monatliche Lift-BK inkl. USt.: EUR 17,30
- Akonto Heizkosten inkl. USt.: EUR 71,71
- Akonto Warmwasser inkl. USt.: EUR 32,52
- monatliche Rücklage : EUR 70,45
- **GESAMT: EUR 331,05**
- **Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

## **Kontakt:**

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter [clemens.gamlich@iconia.at](mailto:clemens.gamlich@iconia.at).

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 <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap