

WOHNTRAUM mit Panoramablick! Moderne, lichtdurchflutete 2-Zimmer Dachgeschoss-Wohnung mit 2 großen Terrassen! Anleger und Eigennutzer!



Terrasse 2.DG

Objektnummer: 5630/360

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,00 m ²
Nutzfläche:	89,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	336.000,00 €
Betriebskosten:	162,25 €
USt.:	16,23 €
Provisionsangabe:	

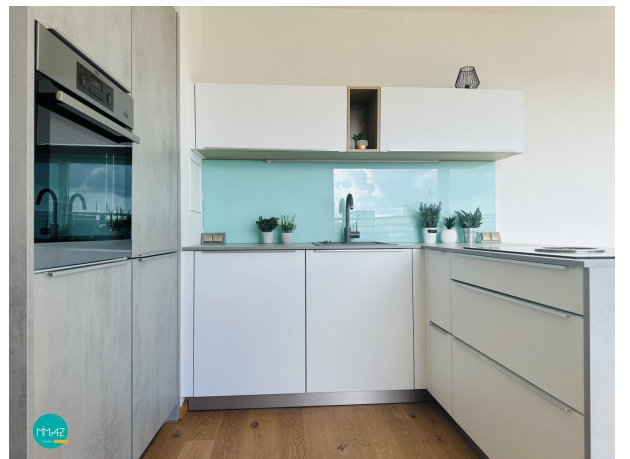
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.















Objektbeschreibung

SUPER SPOT FOR SOMEONE SPECIAL

Über den Dächern des 15. Bezirks besticht diese **helle, moderne Dachgeschosswohnung** mit ihrem **besonderen Charme** und dem **einzigartigen Rundum-Blick** auf der eigenen, **großzügigen Dachterrasse!** Sommers wie winters genießt hier der neue Eigentümer eine **spektakuläre Aussicht in alle Himmelsrichtungen**: ob beim sommerlichen Grillabend, beim after-work drink nach einem anstrengenden Bürotag oder beim romantischen Beisammensein unter dem glasklaren Sternenhimmel!

Um die Ecke der **Sechshauser Straße** in unmittelbarer Nähe zur **U4 Station Längenfeldgasse** bietet diese **moderne**, erst 2017 fertig gestellte Wohnung eine Wohnnutzfläche von ca. 89m²: **2 Zimmer** mit einer Wohnfläche **von ca. 42m²** und **2 Terrassen** mit einer **Fläche von ca. 47m²**.

Vom Vorraum sind die beiden Zimmer **zentral begehbar**: die **südostseitig ausgerichtete Wohnküche** mit Ausgang auf die ca. **15m² große Terrasse** mit Zugang zum (von außen begehbaren) **Abstellraum**. Die hochwertige Küche ist mit einem Induktionsherd, Geschirrspüler, einer großen Kühl-Gefrierkombination und viel Stauraum ausgestattet.

Das **Schlafzimmer** ist in den Innenhof orientiert und bietet ein **Badezimmer en-suite**, das über eine Badewanne, einen Waschtisch und Waschmaschinenanschluss verfügt. Die **Toilette mit Handwaschbecken** ist separat.

Ebenso vom Vorraum aus erreichbar, ist der Aufgang auf die knapp **32m² große Dachterrasse** mit einem **360° Wienblick!**

Ein **Einlagerungsraum** im Erdgeschoss ist ebenfalls im Kaufpreis **inkludiert**.

Beheizt wird die Wohnung mittels **Gaszentralheizung**. Die **monatlichen Akontozahlungen** für Kalt-und Warmwasser sowie Heizung belaufen sich derzeit auf insgesamt €62,12 inkl. Ust. Eine Vorrichtung für Klimaanlage und Außenrollos ist vorhanden.

Ein **Fahrrad-und Kinderwagenabstellraum** stehen allen Bewohnern des Hauses zur Verfügung.

Optional kann auch ein **Garagenplatz** in der hauseigenen Tiefgarage um €20.000,- zusätzlich gekauft werden.

Laut **Wohnungseigentumsvertrag** werden "Tätigkeiten in Wohnungen, welche üblicherweise in solchen ausgeübt werden bzw. werden können (Architekt, Masseur, sonstige Tätigkeiten der Gesundheitsvorsorge etc) von den jeweiligen Wohnungseigentümern ganz allgemein auf der

Liegenschaft akzeptiert und geduldet. Jedoch nicht erlaubt ist die "kurzfristige" (tageweise) Vermietung.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung

- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Jahresabrechnung 2023
- Monatliche Vorschreibung
- Originalpläne

- Energieausweis
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung

SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!

DATEN IM ÜBERBLICK:

- 2. Dachgeschoss mit Lift
- 2 zentral begehbare Zimmer
- Wohnnutzfläche ca. 89m²
- Wohnfläche ca. 42m²
- Terrassenfläche gesamt ca. 47m²
- Einlagerungsraum
- Ab sofort beziehbar

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap