

**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

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

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 **Sechshäuser Straße** in unmittelbarer Nähe zur **U4 Station Längenfeldgasse** bietet diese **moderne**, erst 2017 fertig gestellte Wohnung eine Wohnnutzfläche von ca. 89m<sup>2</sup>: **2 Zimmer** mit einer Wohnfläche **von ca. 42m<sup>2</sup>** und **2 Terrassen** mit einer **Fläche von ca. 47m<sup>2</sup>**.

Vom Vorraum sind die beiden Zimmer **zentral begehbar**: die **südostseitig ausgerichtete Wohnküche** mit Ausgang auf die ca. **15m<sup>2</sup> 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 Ausgang auf die knapp **32m<sup>2</sup> 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. 89m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 42m<sup>2</sup>
- Terrassenfläche gesamt ca. 47m<sup>2</sup>
- 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