

## HELLE DACH-MAISONETTE mit TERRASSE und BALKONE



Terrasse

**Objektnummer: 29378**

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel  
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	124,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 91,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,71
<b>Kaufpreis:</b>	1.300.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	273,56 €
<b>USt.:</b>	27,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Harald Scharinger**

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.  
Graben 29a / Eingang Trattnerhof 2





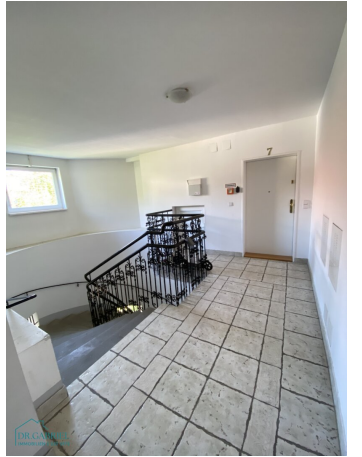












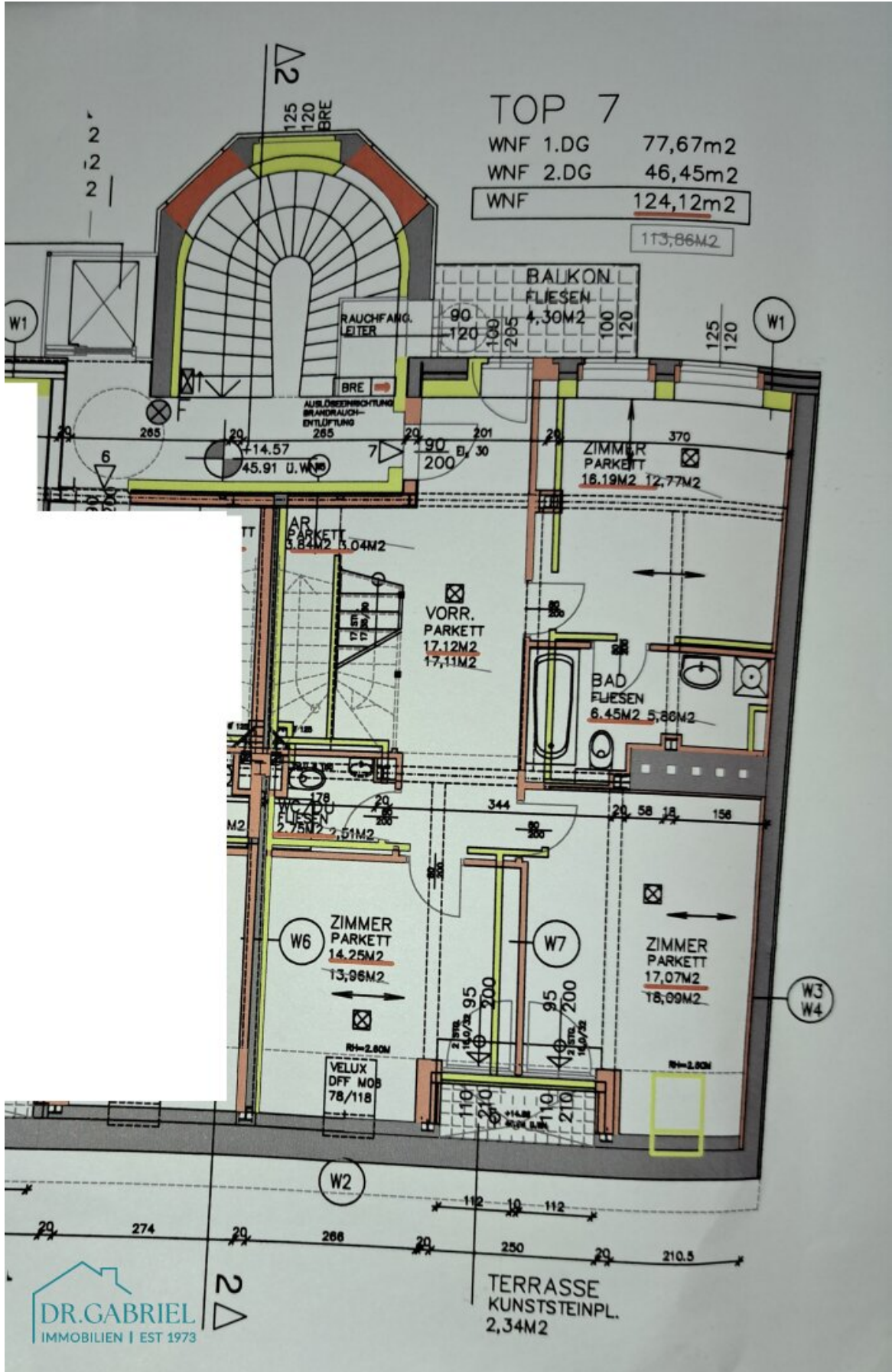


DR. GABRIEL  
CONSTRUCÇÕES LTDA EST. 1973



DR. GABRIEL  
CONSTRUCÇÕES LTDA EST. 1973





TOP 7

WNF 1.DG 77,67m<sup>2</sup>

WNF 2.DG 46,45m<sup>2</sup>

WNF 124,12m<sup>2</sup>

113,86m<sup>2</sup>

BALKON  
FLIESEN

4,30m<sup>2</sup>

RAUCHFANG-  
LEITER

BRE

AUSLÖSCHRICHTUNG  
BRANDRAUCH-  
ENTLÜFTUNG

265

14.57

45.91 U.W.M

ZIMMER  
PARKETT

18.19m<sup>2</sup> 12.77m<sup>2</sup>

AR  
PARKETT

5.84m<sup>2</sup> 3.04m<sup>2</sup>

VORR.  
PARKETT

17.12m<sup>2</sup>  
17.11m<sup>2</sup>

BAD  
FLIESEN

6.45m<sup>2</sup> 5.88m<sup>2</sup>

WZ  
FLIESEN

2.75m<sup>2</sup> 2.51m<sup>2</sup>

ZIMMER  
PARKETT

14.25m<sup>2</sup>

13.96m<sup>2</sup>

ZIMMER  
PARKETT

17.07m<sup>2</sup>

18.09m<sup>2</sup>

VELUX  
DFF MOB  
78/118

TERRASSE  
KUNSTSTEINPL.  
2,34m<sup>2</sup>

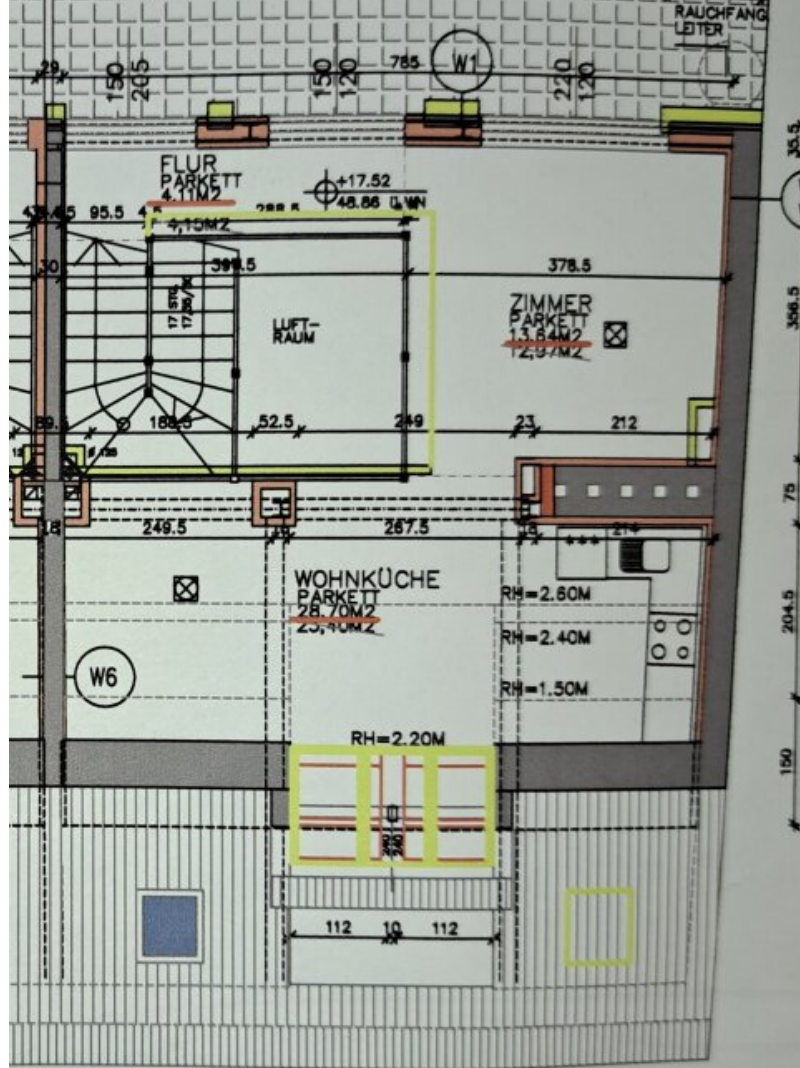
Geländer H=110cm

Sichtschutz H=200cm

DACH + TERR. FLIESEN 12,82M<sup>2</sup>

RAUCHFANG. LEITER

RINNE Geländer H=110cm



# Objektbeschreibung

DACHTERRASSEN-MAISONETTE - NÄHE WIEDNER HAUPTSTRASSE

4. Obergeschoß mit Lift über Hochparterre

INFRASTRUKTUR:

Bus 13A, Straßenbahn 1, 62, Badner Bahn; sehr gute Einkaufsmöglichkeiten

**RAUMAUFTEILUNG:**

1. EBENE (77,67 m<sup>2</sup>):

- \* Vorraum,
- \* drei Schlafzimmer,
- \* zwei kleine Balkone,
- \* zwei Bäder (ein Duschbad mit WC; ein Wannenbad mit WC),
- \* Abstellraum,
- \* Holztreppe zur

2. EBENE (46,45 m<sup>2</sup>):

- \* Wohn-/Esszimmer mit offener Küche,
- \* Terrasse

**AUSSTATTUNG:**

Eichenparkett, komplett ausgestattete Küche, Klimaanlage auf Ebene 2, tw. Jalousien, Gasterme, Waschmaschine und Trockner

DIE BALKONE UND TERRASSEN WERDEN NOCH EINER UMFASSENDEN SANIERUNG UNTERZOGEN (GEPLANTER DURCHFÜHRUNGSBEGINN FRÜHJAHR 2025)