

# Großzügige Dachterrassenwohnung mit Garagenplatz in Grünruhelage



3SI MAKLER

**Objektnummer: 20130**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	175,56 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	194,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	16,01 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 141,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Häring**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien









3SI MAKLER

Wlassakstraße 74  
1130 Wien

Top 11 • Stiege 1 • 1.DG

Wohn-/Nutzfläche 175,56 m<sup>2</sup>  
Freifläche 19,32 m<sup>2</sup>

- 1 Diele
- 2 WC
- 3 Wohnküche
- 4 Zimmer 3
- 5 Bad 2
- 6 Schrankraum
- 7 Zimmer 4
- 8 Vorraum
- 9 Bad 1
- 10 Zimmer 1
- 11 Zimmer 2
- 12 Abstellraum



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stützliche Maße sind Rohbaumaße.

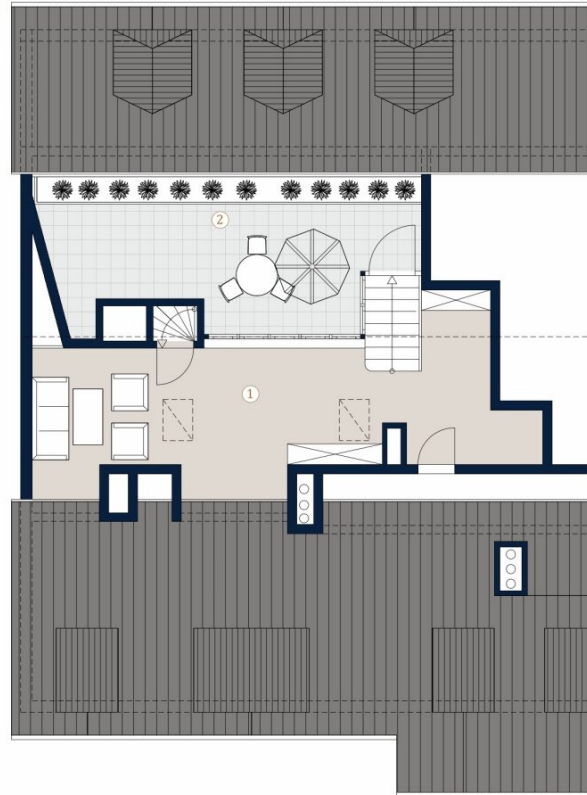
Wlassakstraße 74  
1130 Wien

Top 11 • Stiege 1 • 2.DG

Wohn-/Nutzfläche 175,56 m<sup>2</sup>  
Freifläche 19,32 m<sup>2</sup>

- 1 Dachbodenraum
- 2 Terrasse

Bei Immobilien zu Hause.



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbaumaße.

# Objektbeschreibung

## Großzügige Dachgeschoß- Terrassenmaisonette

Hierbei handelt es sich um **hochwertig ausgestattete Dachgeschoßmaisonette** mit Terrasse in **traumhafter Grünruhelage**. Sie punktet mit einem lichtdurchfluteten, offenen Grundriss und einem weitläufigen zentralen Wohn-Küchen-Essbereich mit fast 70m<sup>2</sup>! Zusätzlich zum Hauptschlafzimmer mit angrenzendem großzügigem Badezimmer und begehbarem Schrankraum verfügt die Wohnung noch über zwei weitere Schlafzimmer mit separatem Badezimmer im Halbstock. Der geräumige Gäste-Fernsehraum in der ausgebauten Dachbodengalerie mit Zugang zur Terrasse mit **herrlichem Grün-Rundumblick** ist ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie. Ein zentraler Vorraum mit Zugang zum Treppenaufgang, eine separate Gästetoilette und ein Abstellraum runden den **durchdachten Grundriss** ab.

Der Wohnung sind auch noch ein - mit bis zu 4 Meter hohes -ca. 16m<sup>2</sup> großes Kellerabteil und ein rund 17m<sup>2</sup> großer Garagenplatz zugeordnet.

Die optimale Raumaufteilung, die **hochwertige Ausstattung** und die ansprechende Wohngegend unterstreichen das stimmige Gesamtkonzept.

## Ausstattungs Highlights

- Eleganter Fischgrät-Eichenparkettboden
- Hochwertige Badezimmerausstattung
- Moderne, vollausgestattete Küche
- offener Kamin
- sonnendurchflutete Räume
- Dachterrasse mit Weitblick
- Hauszentralheizung mit Fernwärme



- Großzügiger Tiefgaragenplatz
- Geräumiger Einlagerungsraum

## **Aufteilung**

- Wohn-Küchen- Essbereich (rund 70m<sup>2</sup>) mit offenem Kamin
- Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer
- Badezimmer mit Dusche, Wanne, Toilette
- Angrenzender begehbare Schrankraum
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne und Toilette
- Gäste- / Fernsehraum mit Aufgang zur Terrasse
- Großzügige Terrasse

## **Eckdaten**

- 5 bis 6 Zimmer
- 2 Bäder mit Toilette
- 1 separate Gäste-Toilette

- 2 Abstellräume
- rund 176m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche inkl. integriertem Dachbodenraum
- rund 19m<sup>2</sup> Terrasse
- rund 16m<sup>2</sup> Kellerabteil mit bis zu 4 Meter Raumhöhe (ebenerdig zu begehen)
- rund 17m<sup>2</sup> Garagenplatz (ca. 5,30m x 3,17m)

#### **laufende monatliche Kosten:**

- Betriebskosten: € 432,98,- zzgl. 10% USt. (inkl. Garagen-& Liftbetriebskosten)
- Reparaturrücklage € 285,48-
- In der angeführten Bruttobetriebskosten sind keine verbrauchsabhängigen Kosten wie etwa für Strom oder für Heizkosten & Warmwasser (Fernwärme) enthalten.

## **Bezirk / Umgebung / Infrastruktur**

Diese gepflegte Liegenschaft befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, dem noblen Bezirk Hietzing.

Die verkehrsberuhigte Wohn- Sackgasse, die Wlassakstraße, ist eine **breite Allee** mit viel Grün in Ober St. Veit- neben den Naherholungsgebieten Lainzer Tiergarten, Hörndlwald und Schönbrunn für ausgedehnte Spaziergänge bietet auch der 5 Gehminuten entfernte **Tennisclub** (Ober St. Veit) mit Sandplätzen im Sommer, Hallenplätzen im Winter, einem Schwimmbad und einem Restaurant mit Terrasse genügend Raum für Freizeitaktivitäten.

Zusätzlich ist auch wegen der **guten Infrastruktur**, der für den täglichen Bedarf erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältiger medizinischer Versorgung mit Spitälern, Ärzten und Apotheke im direkten Umfeld die **Lage besonders ansprechend**.

Auch öffentlich ist das Wohnhaus mit der Buslinie 54B oder 55B mit direktem Anschluss an die U4 Ober St. Veit **optimal angebunden**.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben, Informationen, Unterlagen, als auch Plandokumente wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben / übermittelt und eine Garantie auf Richtigkeit sowie Vollständigkeit können wir nicht übernehmen, Druckfehler vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap