

## Exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit Terrassentraum



Wohnküche

**Objektnummer: 6451/134**

**Eine Immobilie von WV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Terrassenwohnung       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2019                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 70,03 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 2,99 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 38,64 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,77                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 469.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 170,26 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 43,50 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 25,56 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

17.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Anita ENGEL





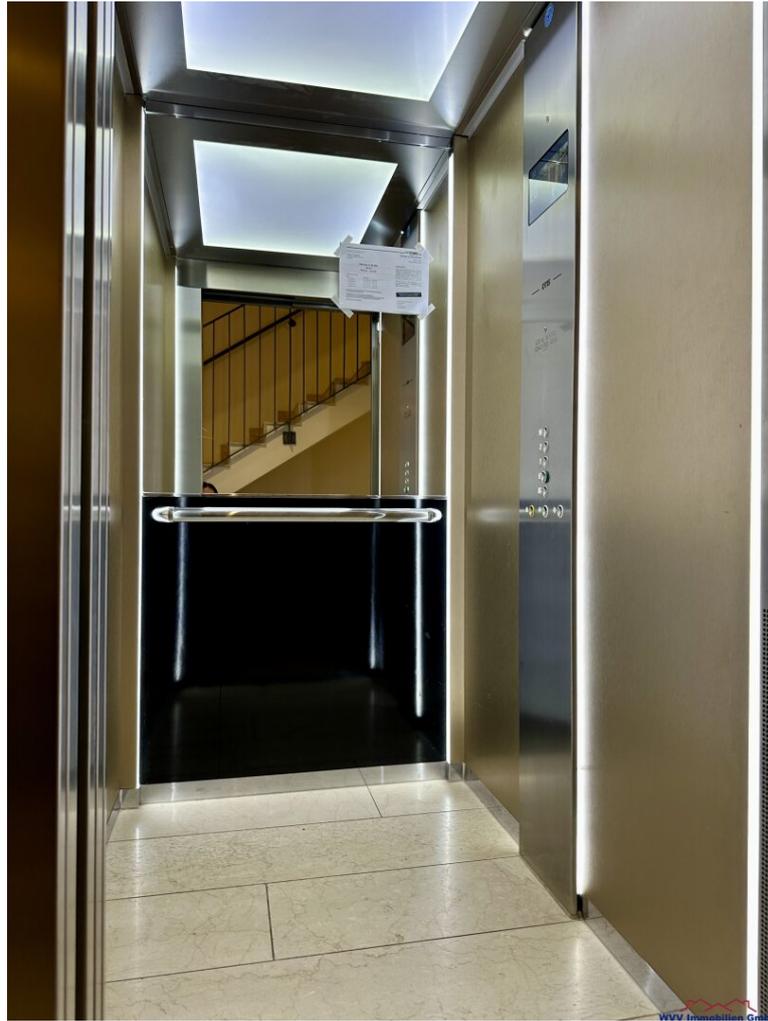






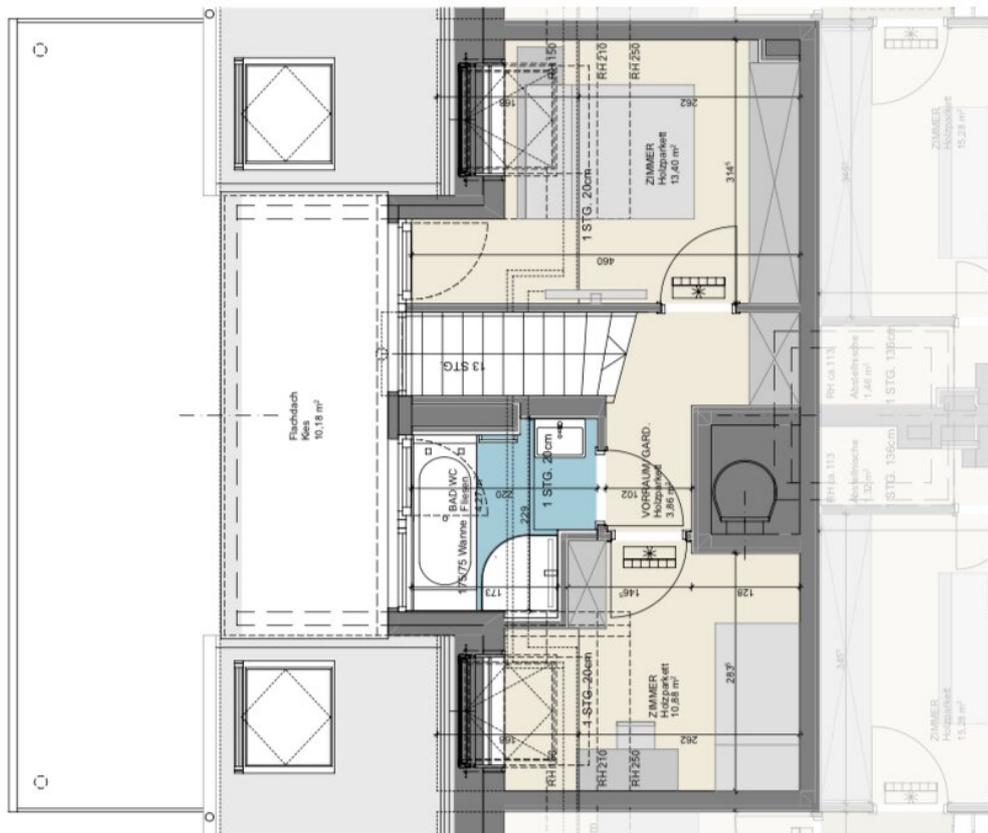












Übersicht 1. Dachgeschoss

Übersicht 2. Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

**Im 3. und 4. Stock eines sehr gut gepflegten Neubauwohnhauses (Baujahr 2019) und nahe dem Strebersdorferplatz liegt die 3-Zimmer Dachgeschoss-Maisonettewohnung mit rund 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und exklusiver Terrasse mit rund 23 m<sup>2</sup> und Weitblick in Ruhelage. Das schöne Domizil eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die das Besondere zu schätzen wissen. Genießen Sie modernes Design, edle Materialien und eine Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt.**

Die exklusiv eingerichtete Dachgeschossmaisonette befindet sich im Zustand einer Erstbezugswohnung und ist immer perfekt gepflegt worden.

Der Wohn- und Essbereich erstreckt sich durch die großflächigen Hebe- und Schiebetüren zur atemberaubenden Nordost-Terrasse mit Weitblick und bietet in den warmen Monaten ein erweitertes Wohnzimmer.

Ein komfortabler Abstellraum sowie die Toilette mit Waschmaschinennische runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Über die 13 Treppen gelangen Sie in das private Obergeschoss. Dort befinden sich 2 Schlafzimmer mit Podesterhöhungen für Sportgeräte oder Homeoffice sowie das Badezimmer mit großflächigen Fenstern mit bodenebener Dusche, Badewanne sowie Waschtisch.

Die Wohnung bietet mit den optimal eingebauten Tischlermöbeln sowie dem großzügigen Abstellraum sehr viel Stauraum.

Alle Wohnbereiche sind mit separat temperierbaren Klimasplitgeräten ausgestattet.

Im Haus befindet sich weiters ein barrierefreier Fahrrad- sowie Kinderwagenabstellraum. Zur Wohnung gehört selbstverständlich auch ein **Kellerabteil**.

Die freundliche Hauseigentümergeinschaft freut sich die neuen Nachbarn willkommen zu heißen.

## **Räumlichkeiten:**

### **1. Dachgeschoss (= 3. Stock):**

- Eingangsbereich mit rund 2,58 m<sup>2</sup>
- Wohnküche mit Ausgang auf die Fernblickterrasse mit rund 29,72 m<sup>2</sup>
- separate Toilette mit Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss mit rund 2,58 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit rund 2,48 m<sup>2</sup>
- Sonnenterrasse mit rund 22,65 m<sup>2</sup>

### **2. Dachgeschoss (= 4. Stock):**

- Schlafzimmer 1 mit Podest und Einbauschränk mit rund 13,40 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2 mit Podest und Schränken mit rund 10,88 m<sup>2</sup>
- Bad mit großflächigen Fenstern, Dusche und Wanne mit rund 4,27 m<sup>2</sup>

## **HIGHLIGHTS:**

- Einbauküche mit Markengeräten
- exklusive und stilvolle Wohnungseinrichtung mit hochwertigen Materialien
- riesige Sonnenterrasse mit Weitblick
- moderne großflächige Hebe- und Schiebetüren vom Wohnbereich zur Nordost-Terrasse
- Fenster und Terrassentüren mit 3-fach Isolierverglasung
- Außenrolläden
- edle Eichenparkettböden für ein warmes Wohngefühl
- exklusive Badezimmersausstattung mit bodenebener Dusche rahmenloser Echtglasabtrennung, Badewanne, Handtuchrockner und Feinsteinzeugfliesen
- großflächige Fensterfront im Badezimmer
- Podeste mit großflächigen Fenstern in beiden Schlafzimmern für das gewisse Extra
- großer Abstellraum in der Wohnung und großzügiger Keller
- Gegensprechanlage in beiden Stockwerken
- eigener Kfz-Garagenplatz
- Nordost-Ausrichtung für optimale Lichtverhältnisse
- Fußbodenheizung in allen Zimmern inkl. Badezimmer
- regulierbare Klimaanlage in allen Zimmern
- Terrassenverfließen mit Platten
- Edelstahl-Glasgeländer mit Sicherheitsglas und Außenwasseranschluss auf der Terrasse
- einbruchshemmende Wohnungseingangstür
- mechanische Lüftung in der innenliegenden Toilette

- Waschmaschinennische in der Toilette
- komfortabler Lift
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- gemeinschaftliche Gaszentralheizung für effizientes Heiz- und Warmwassersystem mit thermischer Solaranlage

Hier profitieren Sie von einer stilvollen Wohnung, die durch moderne Architektur und hochwertigen Ausstattung überzeugt.

Den Tiefgaragenabstellplatz erreichen Sie direkt mit dem Aufzug im Untergeschoss.

Dieser ist gesondert zusätzlich zur Wohnung um EUR 30.000,-- zu erwerben.

Die monatliche Vorschreibung beträgt:

Betriebskosten inkl. Heizkosten, Warm- und Kaltwasser, Rücklage und Ust.: **EUR 293,34 (Stand: Jänner 2025)**

Betriebskosten Garage inkl. Ust.: **EUR 4,68 (Stand: Jänner 2025)**

Die Reparaturfondsrücklage des Hauses beträgt per 31.12.2023: **EUR 16.373,70.**

Der Strom wird nach Verbrauch abgerechnet.

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnqualität verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen privaten Besichtigungstermin!

**Anita Engel**  
**Immobilienvermittlerin**  
**WVV IMMOBILIEN GmbH**  
**beh. konz. Immobilienvermittlung und -verwaltung**

**Tuchlauben 11/2/13-14, 1010 Wien**

[+43 1 533 26 19 - 60](tel:+431533261960)

[+43 699 10 61 62 83](tel:+4369910616283)

**Email: [immobilien@wvvgmbh.at](mailto:immobilien@wvvgmbh.at)**

Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf ab 01.04.2024:

Das Gesetz sieht ua die Gebührenbefreiung bei der **Eintragung zum Erwerb eines Eigentums** oder Baurechts (Tarifpost 9 lit. b Zif. 1, 2 und 3) an einer Liegenschaft, das der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers dient (siehe Abs. 2 Zif. 3), bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,00 (Abs. 4), sowie bei der **Eintragung von Pfandrechten** (Tarifpost 9 lit. b Zif. 4, 5 und 6) zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Liegenschaft samt Gebäuden aufgenommen werden, vor.

Das dringende Wohnbedürfnis ist durch eine entsprechende Hauptwohnsitzmeldung nachzuweisen. Dieser Nachweis ist entweder gleichzeitig mit dem Grundbuchs Antrag, wenn die Wohnstätte bereits bezogen wurde, ansonsten innerhalb von 3 Monaten ab Übergabe bzw. Fertigstellung, längstens aber innerhalb von 5 Jahren nach der Grundbucheintragung einzureichen.

Die Regelung trat mit 01.04.2024 in Kraft und gilt konkret für Immobilienkäufe nach dem 31.03.2024. Vererbte oder geschenkte Liegenschaften sind nicht von der Gebührenbefreiung umfasst. Die Maßnahme ist auf 2 Jahre befristet – sie gilt demnach bis 30.06.2026.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap