

## **Traumhafte Dachgeschosswohnung in Wien: 5 Zimmer, Balkon, Terrasse – Ihr neues Zuhause!**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 19843**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	127,04 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	151,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 82,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	879.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

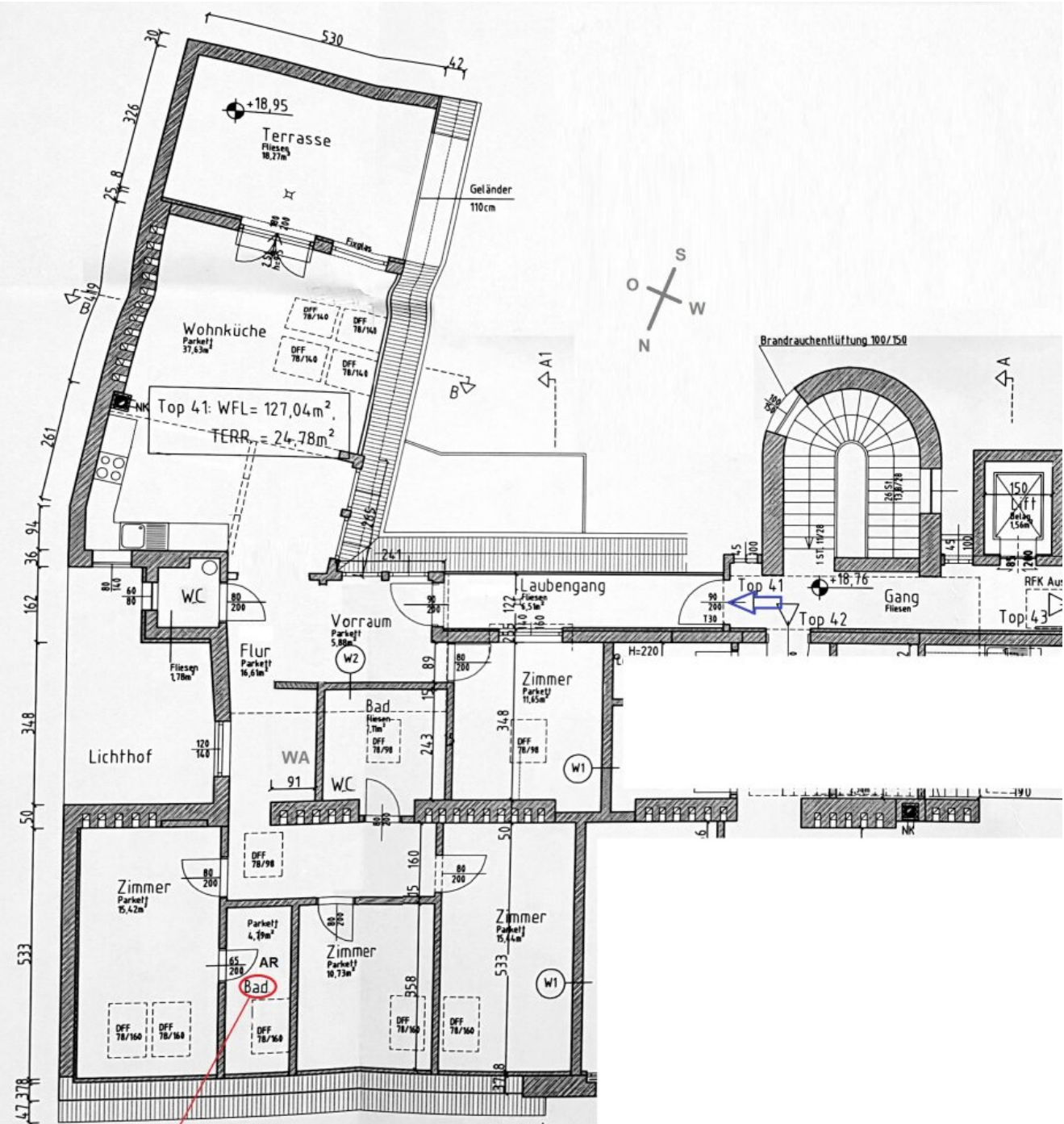


**Georg Mels-Collaredo**

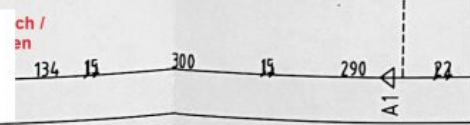
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

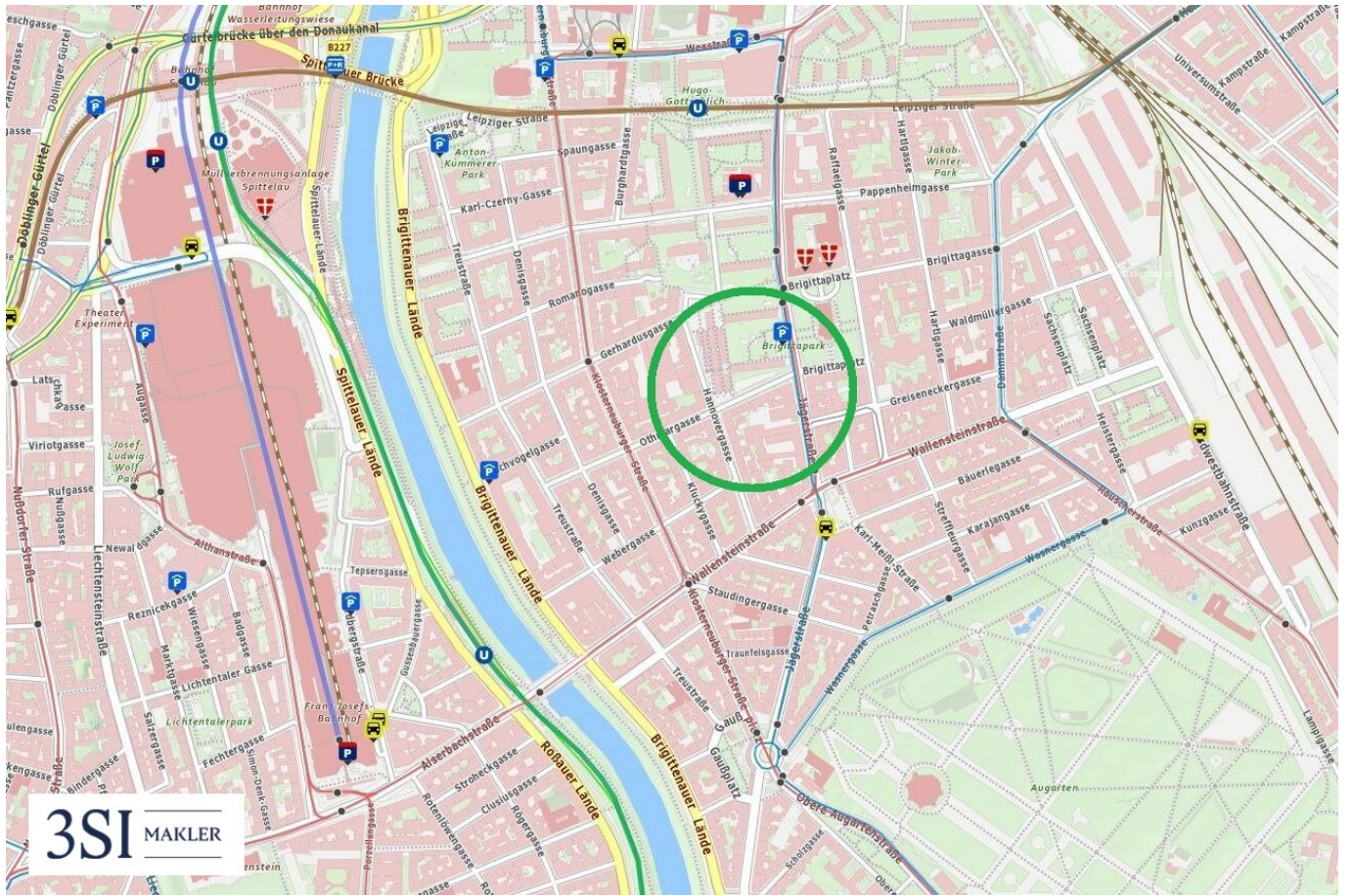






**3SI** MAKLER





## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien!

Diese beeindruckende Dachgeschosswohnung im 1. Obergeschoss bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von 127,04 m<sup>2</sup>, sondern auch einen atemberaubenden Stadtblick, der jeden Tag zu einem besonderen Erlebnis macht.

Mit einem Kaufpreis von € 879.000,00 erwartet Sie eine erstklassige Immobilie, die sowohl für Familien als auch für Paare ideal geeignet ist. Die Wohnung verfügt über insgesamt fünf lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bieten. Genießen Sie die Freiheit, Ihren Wohnraum nach Ihren Wünschen zu gestalten und zu nutzen.

Die gepflegte Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre großzügigen Räume, sondern auch durch ihre durchdachte Aufteilung. Die offene Wohnküche mit einem einladenden Ess- und Wohnbereich schafft eine perfekte Atmosphäre für gesellige Abende. Der Zugang zu Ihrer süd- und westseitig ausgerichteten, teilweise überdachten Terrasse ermöglicht es Ihnen, die Sonne und den Blick über die Stadt in vollen Zügen zu genießen. Derzeit verfügt die Wohnung über ein geräumiges Badezimmer mit Tageslicht, Wanne, Dusche und WC. Optional besteht die Möglichkeit ein weiteres kleines Bad (Anschlüsse vorbereitet) in dem an das Hauptschlafzimmer angrenzendem Abst./Schrankraum zu errichten.

Die hochwertige Ausstattung mit Dielen, Fliesen und Parkett sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Die Gas-Etagenheizung garantiert Ihnen eine optimale Wärmeversorgung, sodass Sie in jeder Jahreszeit ein behagliches Zuhause haben. Der Personenaufzug bringt Sie bequem in Ihre neue Wohnung, was besonders vorteilhaft ist, wenn Sie nach einem langen Tag nach Hause kommen.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht es Ihnen, schnell und unkompliziert in alle Teile Wiens zu gelangen. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie Universitäten und höhere Schulen. Auch Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind nur wenige Schritte entfernt und sorgen für ein komfortables Leben in dieser lebendigen Stadt.

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Dachgeschosswohnung begeistern! Hier haben Sie die Möglichkeit, ein Leben in einer der schönsten Städte Europas zu führen, während Sie den Komfort und die Annehmlichkeiten eines modernen Zuhauses genießen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von dieser Immobilie verzaubern zu lassen. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

Die Wohnung derzeit gerade noch geräumt wird und sind auf manchen Bilder noch Teile der Einrichtung zu sehen, welche aber nicht mitverkauft werden.

Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt der aktuelle Reparaturrücklagenstand rund € 48.000,- , es sind derzeit keine größeren Arbeiten im Haus geplant und die aktuelle monatlichen Vorschreibung für die Wohnung Top Nr. 41 schlüsseln sich wie folgt auf:

- Nettobetriebskosten: ca. € 219,02- zzgl. 10% USt.
- Nettoliftbetriebskosten: ca. € 26,71- zzgl. 10% USt.
- Reparaturrücklagenanteil: € 141,56

## **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 BGBI. 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 wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**



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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap