

Sonnige Dachterrassenwohnung mit Blick auf dem Prater - Wien 1020



Exklusiver Wohn-Essbereich

Objektnummer: 3840_114

Eine Immobilie von RE/MAX Inspire

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	ca. 1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	82,58 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

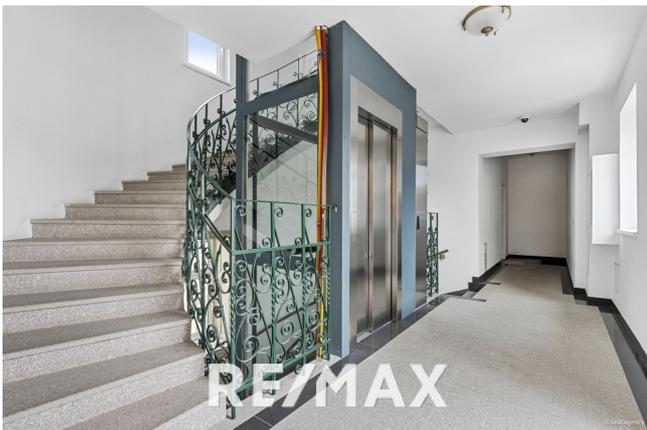


Carsten Ladenberger

RE/MAX Inspire
Haidgasse 2
1020 Wien







Objektbeschreibung

Wohnung in Wien 1020 zu kaufen – 3840/114 Exklusive 3-Zimmer

Dachgeschosswohnung, 2 Terrassen, Praterblick, im Stilaltbau Zum Verkauf steht eine 2018 komplett sanierte, neuwertige, 3-Zimmer Wohnung mit ca. 83 m² Wohnfläche. Zwei große Terrassen auf den gegenüberliegenden Seiten der Wohnung bieten zusätzliche 27m² Freiflächen. Es gibt keine Schrägwände, so dass die volle Fläche bestens genutzt werden kann. Herz der Wohnung ist ein ca. 35 m² großer Wohn- Essbereich mit hochwertiger Küche (Miele, im Kaufpreis inbegriffen). Von hier hat man, insbesondere durch die bodentiefen Schiebefenster einen spektakulären Blick auf den Prater mit Riesenrad bis hin zum Stephansdom. Man genießt durch die Südausrichtung viel Sonne. Vor dem Wohnzimmer befindet sich eine vorgelagerte Terrasse mit Sitzbank (15m²), quasi eine Erweiterung des Wohnzimmers ins Freie. Die Klimaanlage und die Außenjalousien bieten Schutz gegen zu viel Wärme. An das Wohnzimmer grenzt das erste Schlafzimmer, welches ebenfalls den herrlichen Ausblick und den Zugang zur Terrasse hat. Es gibt ein zweites Schlafzimmer mit modernem (en Suite) -Badezimmer und Zugang zur hinteren Terrasse. Die Wohnung verfügt ferner über einen großen Vorraum und ein weiteres Bad mit WC. Alle Wohnräume vermitteln aufgrund des schönen Eichenparkets eine sehr warme Atmosphäre. Geheizt wird mit Fußbodenheizung und Luftwärmepumpe. **Wir finden: Die Wohnung sollte man gesehen haben! Die**

Raumaufteilung im Detail (s. auch Grundriss-Skizze; Größenangaben ca.)

Wohn-Essbereich 35 m² Schlafzimmer 1 14 m² Schlafzimmer 2 14 m² Badezimmer 7 m² Bad/

WC 3 m² Vorraum 10 m² ----- Wohnung (ca.) 83 m² 2

Terrassen 27 m² Keller 2 m² **Lage und Infrastruktur** Die Lage des Objektes bietet alle erdenklichen Vorteile und kann als exzellent eingestuft werden. Der Prater mit seiner Naherholung Der Praterstern als Verkehrsknotenpunkt mit überregionaler Anbindung Das aufstrebende Stuwerviertel mit dem schönen Vorgartenmarkt und seiner guten Gastronomie. Die Praterstraße, die sich nach Neugestaltung kontinuierlich weiterentwickelt. Die Donau für Spaziergänge und Sport. Unweit auch: Augarten, Karmelitermarkt und Wiener Innenstadt

Besichtigungen: Melden Sie sich gerne unter der angegebenen Telefonnummer oder E-Mail Adresse. Wir finden schnell einen Termin! Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden können. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). **Nebenkosten** 3,5%

Grunderwerbsteuer 1,1% Grundbuchseintragung 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann! Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwärm 44.5 kWh/

ebedarf: (m²a)

Klasse HeB

izwärmeb

edarf:
Faktor Ge 0.83
samtener
gieeffizien
z:
Klasse A
Faktor Ge
samtener
gieeffizien
z: