

**Cooler Drei-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette mit  
sonniger Terrasse in saniertem Altbau in 1100 Wien**



**Objektnummer: 103**

**Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,74 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	88,74 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	95,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 60,92 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	456.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.776,37 €
<b>Betriebskosten:</b>	177,48 €
<b>USt.:</b>	17,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

16.416,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dieter Marker**

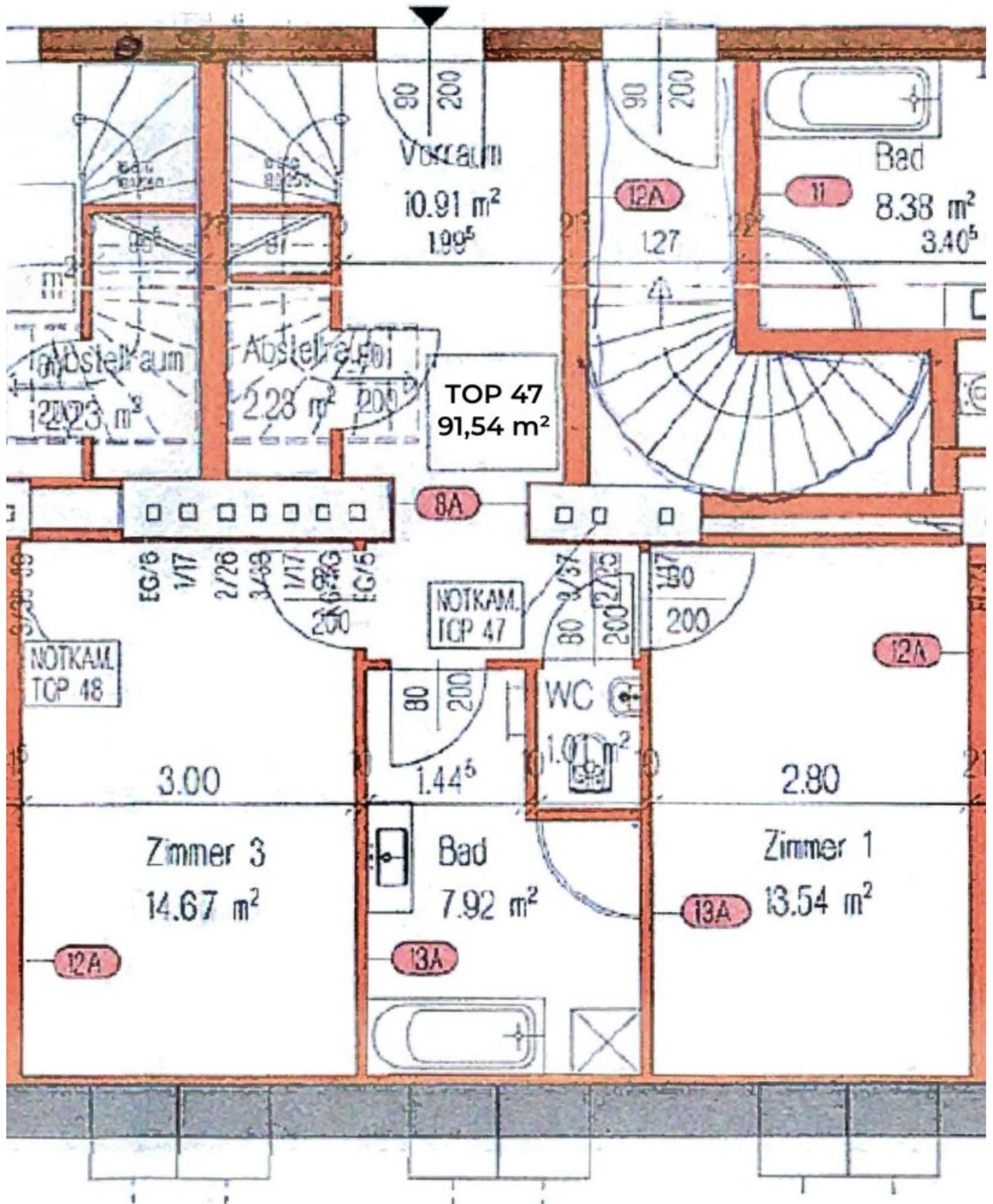
Marker Immobilien GmbH













## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese **tolle 3-Zimmer-DG-Maisonette** mit **in den Innenhof ausgerichteter Terrasse im Dachgeschoss** eines gepflegten und sanierten Stiltaltbaus.

Im Untergeschoss der circa **89 m<sup>2</sup> großen Wohnung** befinden sich insgesamt **zwei Zimmer**, ein geräumiger **Vorraum** mit dem Ausgang zum Obergeschoss, ein **großzügiges Badezimmer** sowie die separate Toilette.

Über die Treppe gelangt man in das **einladende Obergeschoss, mit dem Wohn- und Essbereich. Großzügige Fensterflächen** und die **sonnige Terrasse** geben diesem hellen und luftigen Wohnbereich eine besondere Wohnatmosphäre.

Die ca. 7 m<sup>2</sup> große und in den Innenhof ausgerichtete Terrasse bietet Platz für Entspannung und Erholung.

### Fakten und Daten

- Drei-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette
- ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 7 m<sup>2</sup> große Terrasse
- großzügiger Wohn- Essbereich
- Bereich für offene Küche
- zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Toilette

## **Ausstattung**

- Fertigparkett in den Wohnräumen
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, Handtuchwärmer sowie Waschmaschinenanschluß
- elegante Fliesen und Keramik in den Nassräumen
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Gaszentralheizung
- Sicherheitstüre

## **Lage & Infrastruktur**

Die Lage besticht durch eine hervorragende Infrastruktur und eine ideale Verkehrsanbindung, sowohl per Individualverkehr als auch mittels öffentlicher Verkehrsmittel.

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Haltestelle der U-Bahn Linie U1 sowie der Autobuslinien 7A und N67. Die Haltestelle der Straßenbahn-Linien 11 und O liegt ca. 700 m entfernt und ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Versorgungslage ist ausgezeichnet, sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Geknähe.

## **Sonstiges**

**Besichtigungen sind jederzeit nach Terminvereinbarung möglich.**

**Die Vertragserrichtung sowie die Treuhandschaft erfolgt durch die FIDI UNGER Rechtsanwalte GmbH, Bartensteingasse 16, 1010 Wien.**

**Die hier verwendeten Fotos sind Symbolfotos einer bereits fertiggestellten und gleichwertigen Nachbarwohnung.**

Kurzparkzone gültig Montag bis Freitag von 09:00 bis 22:00 Uhr.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap