

**DACHGESCHOSSWOHNUNG - 2 ZIMMER - 80 M² -
DIREKTE U-BAHN-NÄHE - GARAGE IM HAUS**



Objektnummer: 7311/66

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1960
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,25 m ²
Nutzfläche:	79,25 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,00 m ²
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	133,95 €
USt.:	13,40 €
Provisionsangabe:	

16.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

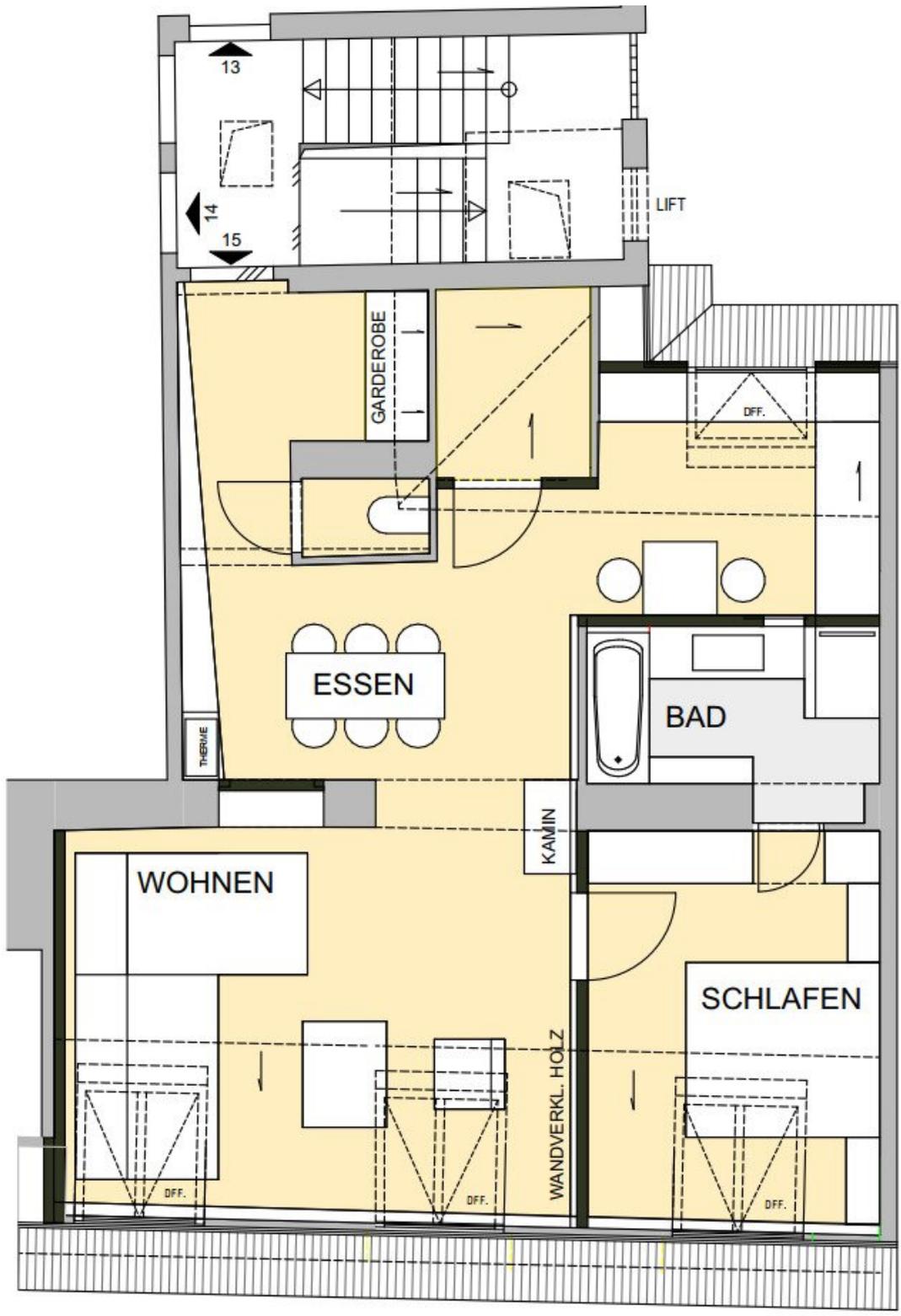


Alexander Höchtl

Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3
1040 Wien







Objektbeschreibung

Diese luxuriöse Dachgeschosswohnung steht kurz vor der Fertigstellung und wurde mit viel Liebe zum Detail geplant. Die optimale Raumaufteilung lässt keine Wünsche offen. Das 27 m² große Wohnzimmer besticht durch seine Helligkeit und auch das Esszimmer ist durch den großen Vorraum perfekt in die Wohnung integriert. Die Wohnung wurde 2023 komplett saniert und ist seither für zwei Klimaanlage vorbereitet. Das Gebäude wurde 2004 umfassend saniert und um einen Aufzug ergänzt. Die noch sichtbare Therme wurde durch eine Wand komplett verdeckt und die Wohnung mit einem Stahlofen um ein weiteres Highlight ergänzt. Der 8,20 m² große Abstellraum bietet ausreichend Platz für alle Haushaltsgeräte. Durch die optimale öffentliche Anbindung ist man in wenigen Minuten im Stadtzentrum und auch alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Optional kann ein Parkplatz in einer Hauseigenen Garage erworben werden.

Highlights:

- **Stylischer Stahlofen**
- **Garage**
- **U-BAHN U4** nur ca. 120 m entfernt. Mit der U-BAHN U4
- **SCHLOSS SCHÖNBRUNN** in unmittelbarer Nähe
- **SPAR** nur ca. 100 m entfernt
- Leben in der **LIEBENSWERTESTEN** Stadt der Welt

INFOS ZUR WOHNUNG:

- **STOCKWERK:** 4. OG
- **BAUJAHR:** 1960/2004/2023

- **BEZIEHBAR:** nach Absprache
- **WOHNFLÄCHE:** Ca. 79,25 m²
- **ZIMMER:** 2
- **MÖBLIERT:** Nein - nur Bad
- **BADEZIMMER:** Badewanne, Dusche, Waschbecken
- **WC:** Separat mit Handwaschbecken
- **LIFT:** Ja
- **RAUMHÖHE:** ca. 2,63 m
- **HEIZUNG:** Gas - Fußbodenheizung
- **KINDERWAGEN- & FAHRRADABSTELLRAUM:** Ja
- **KELLERABTEIL:** Ja – ca. 1,68 m²
- **AUSSTATTUNG:** Stahlofen, Eichenparkettboden, Feinsteinzeugfliesen in den Bädern und WC, Gegensprechanlage mit Türöffner
- **VERKEHRSANBINDUNG:** U-Bahn-Station U4 „Braunschweigasse“ nur ca. 100 m entfernt.
- **INFRASTRUKTUR:** zahlreiche Geschäfte des täglichen Lebens befinden sich in

unmittelbarer Nähe.

- **HWB:** Folgt; **fGEE** Folgt
- **KLASSE:** Folgt

KOSTEN:

- **KAUFPREIS: EUR 449.000,-**
- **KAUFPREIS GARAGE: EUR 25.000,-**
- **BETRIEBSKOSTEN INKL. LIFT: EUR 256,91**

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND

- **PROVISION:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % (EUR **16.164,-** inkl. 20% USt exkl. Garage)
- **KOSTEN DER ERSTELLUNG DES Kaufvertrages**
- **Grunderwerbsteuer:** 3,5 % des Kaufpreises
- **Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1 % des Kaufpreises

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap