STEPHANSDOM-BLICK! EXKLUSIVES DACHGESCHOSS MIT GROSSER TERRASSE

Objektnummer: 7320/100

Eine Immobilie von WISION HOME GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1800
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	144,72 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Betriebskosten:	202,89 €
USt.:	33,08 €

Provisionsangabe:

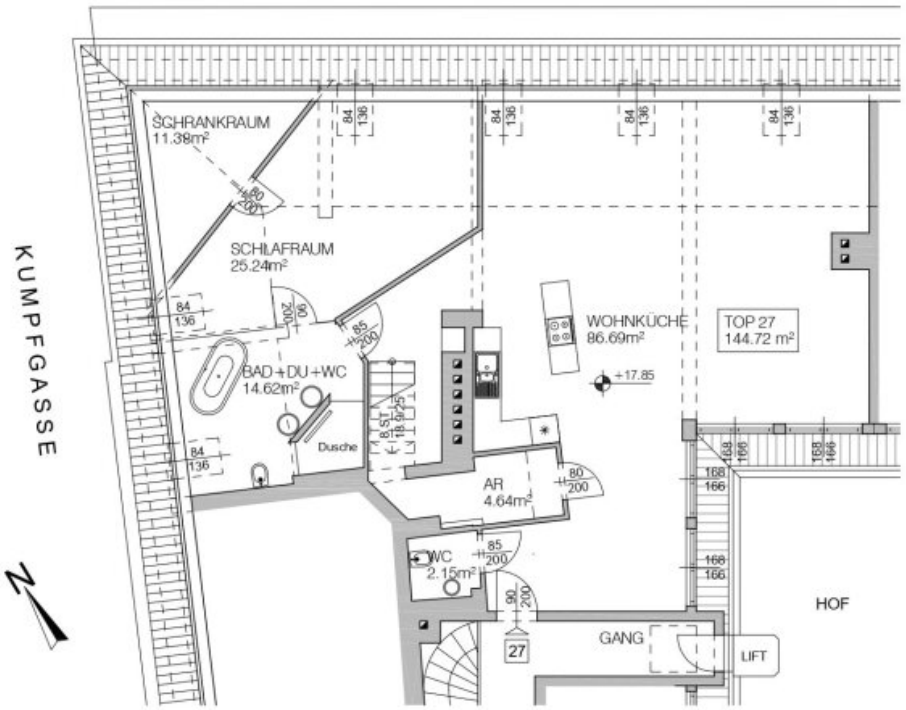
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

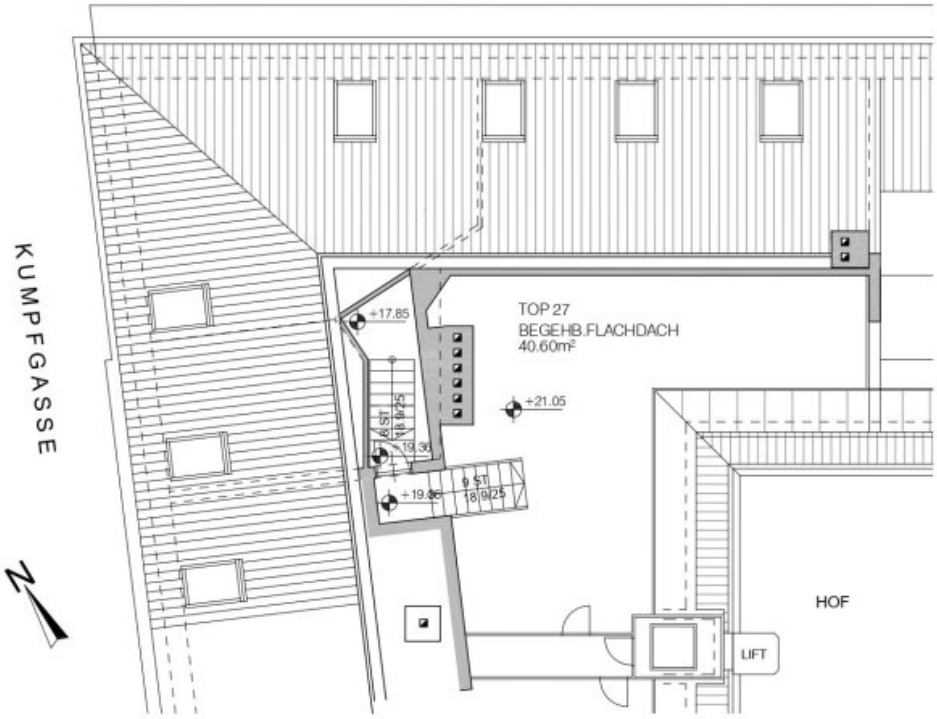
Clemens Gamlich

WISION HOME GmbH
Graben 12/1-3
1010 Wien

Vaillant

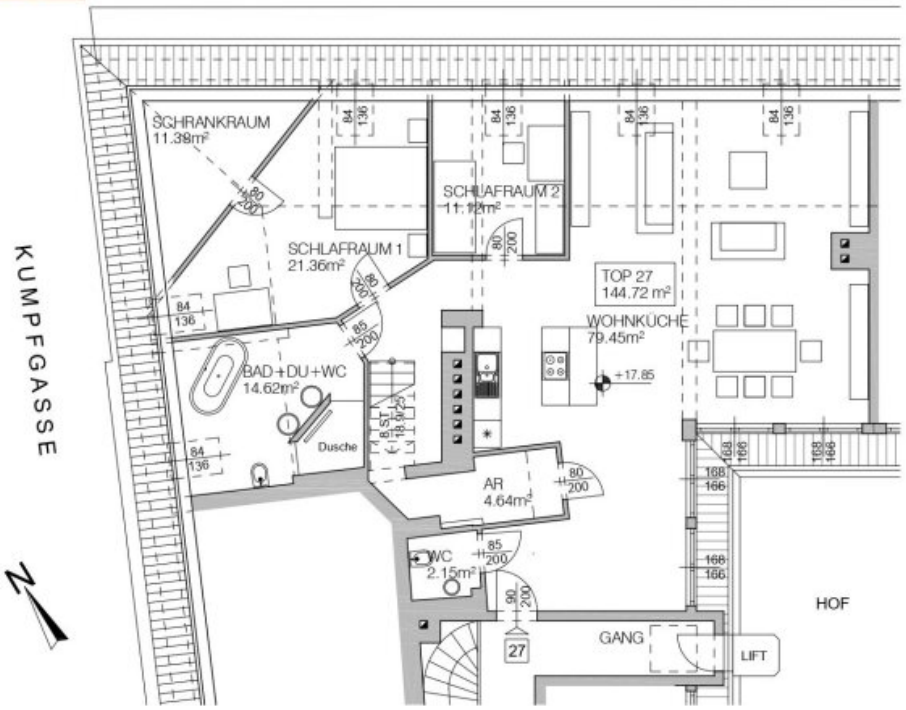


GRUNDRISS DACHGESCHOSS

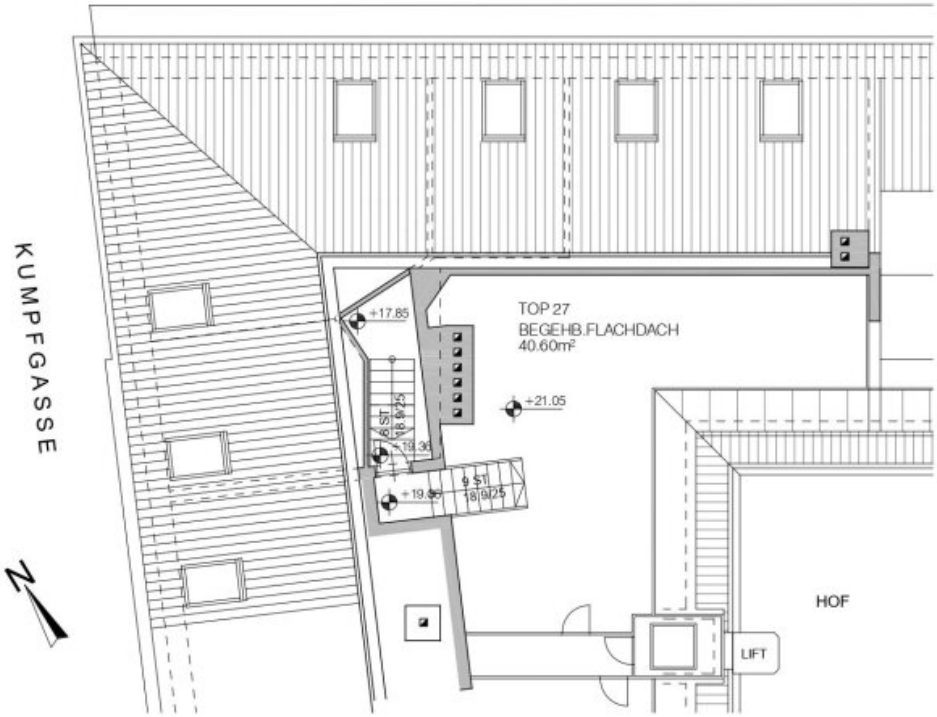


GRUNDRISS DACH

VARIANTE 1

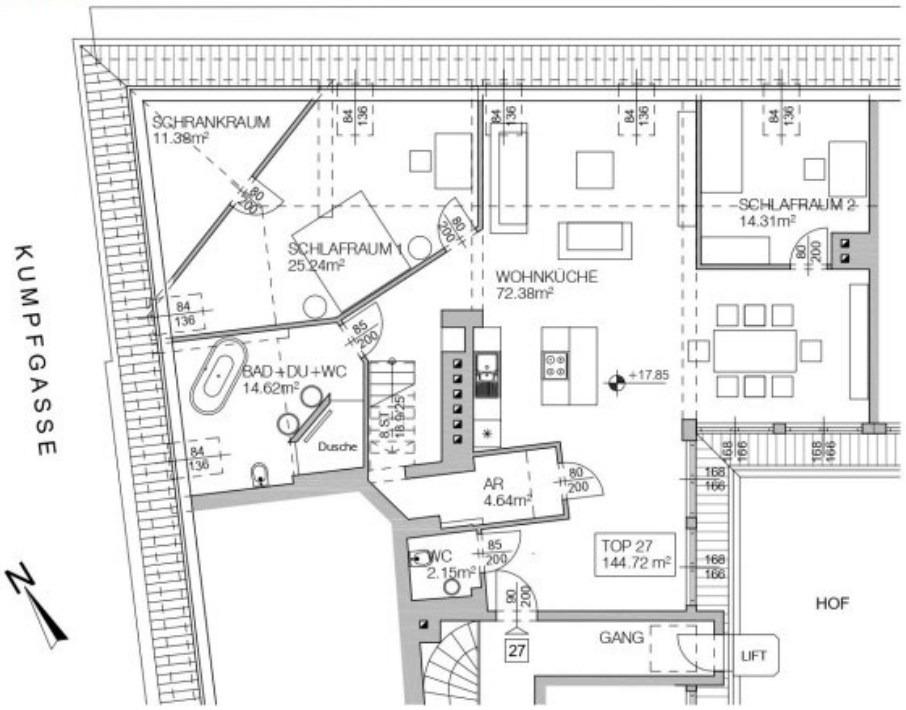


GRUNDRISS DACHGESCHOSS

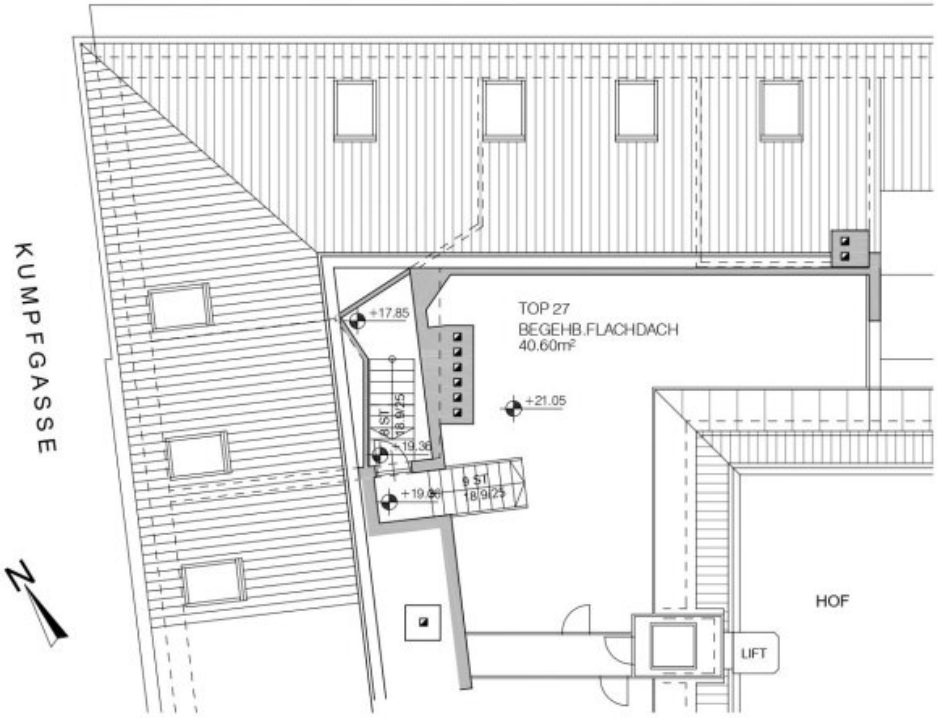


GRUNDRISS DACH

VARIANTE 2



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



GRUNDRISS DACH

Objektbeschreibung

Zeitloser Luxus im Herzen von Wien - Exklusive Wohnung im 1. Bezirk mit atemberaubender Dachterrasse!

Sie suchen nach einer einzigartigen Immobilie die den Charme vergangener Zeiten mit modernstem Komfort verbindet? Dann dürfte diese exklusive Wohnung im Herzen des 1. Bezirks von Wien genau das Richtige für Sie sein.

Die DG-Wohnung erstreckt sich auf ca. 145m² Wohnfläche + 41m² Dachterrasse und gliedert sich wie folgt:

- großer Vorraum
- separates WC mit Handwaschbecken
- großer Abstellraum mit WM-Anschluss
- ca.80m² großes offenes Wohn-/Esszimmer
- modernes Badezimmer mit großer Dusche, freistehender Wanne, 2 Designer-Waschbecken und WC
- Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Atemberaubende Dachterrasse mit Blick auf den Stephansdom

Umwandlung in 3-Zimmer Wohnung möglich:

Optional hat unsere besteht die Möglichkeit mit geringem baulichen Aufwand ein drittes Zimmer im Wohnzimmer zu schaffen. Dazu haben wir 2 VARIANTEN von einem Architekten ausarbeiten lassen, die Sie bei den Plänen wiederfinden.

Eine umfassende Sanierung im Jahr 2023 garantiert Ihnen höchsten Wohnkomfort und moderne Annehmlichkeiten. Gleichzeitig wurde der historische Charme des Gebäudes aus

dem 19. Jahrhundert bewahrt sodass Sie das Beste aus beiden Welten genießen können.

Die luxuriöse Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:

- hochwertiger Fischgrät-Parkett
- Klimaanlage in Wohn- und Schlafzimmer
- Modernstes Bad mit Designer Möbel und Natursteinen
- Elektrisch steuerbare Fenster mit Außenjalousien
- Möglichkeit für einen offenen Kamin im Wohnzimmer
- Gegensprechanlage

Im **begrünten Hof** des Hauses befindet sich ein **Fahrradabstellplatz.**

Kosten:

- **KP: EUR 1.990.000,-**
- monatliche Betriebskosten: EUR 223,18 inkl. USt.
- monatliche Lift-Betriebskosten: EUR 140,64 inkl. USt.
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: EUR 47,61

- Manipulationsgebühr: EUR 0,88
- Porto: EUR 2,20
- **GESAMT: EUR 414,51**
- Provision: **3% vom KP zzgl. gestzl. USt.**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@wisionhome.at.

Weitere Objekte auf: www.wisionhome.at

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap