Stilvolle Maisonettewohnung mit Kamin und Dachterassen im 4. Bezirk

Objektnummer: 5612/238

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

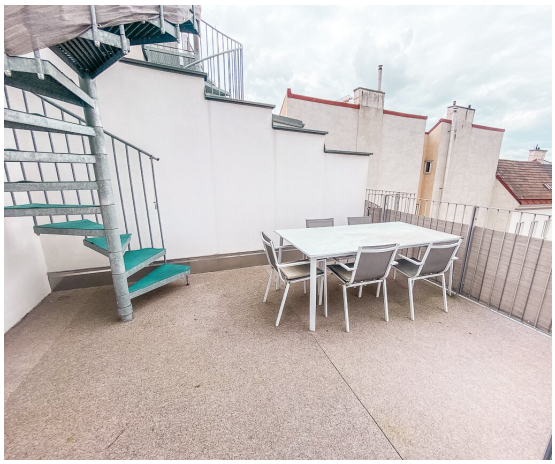
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	153,03 m²
Nutzfläche:	217,51 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Betriebskosten:	232,56 €
USt.:	24,81 €

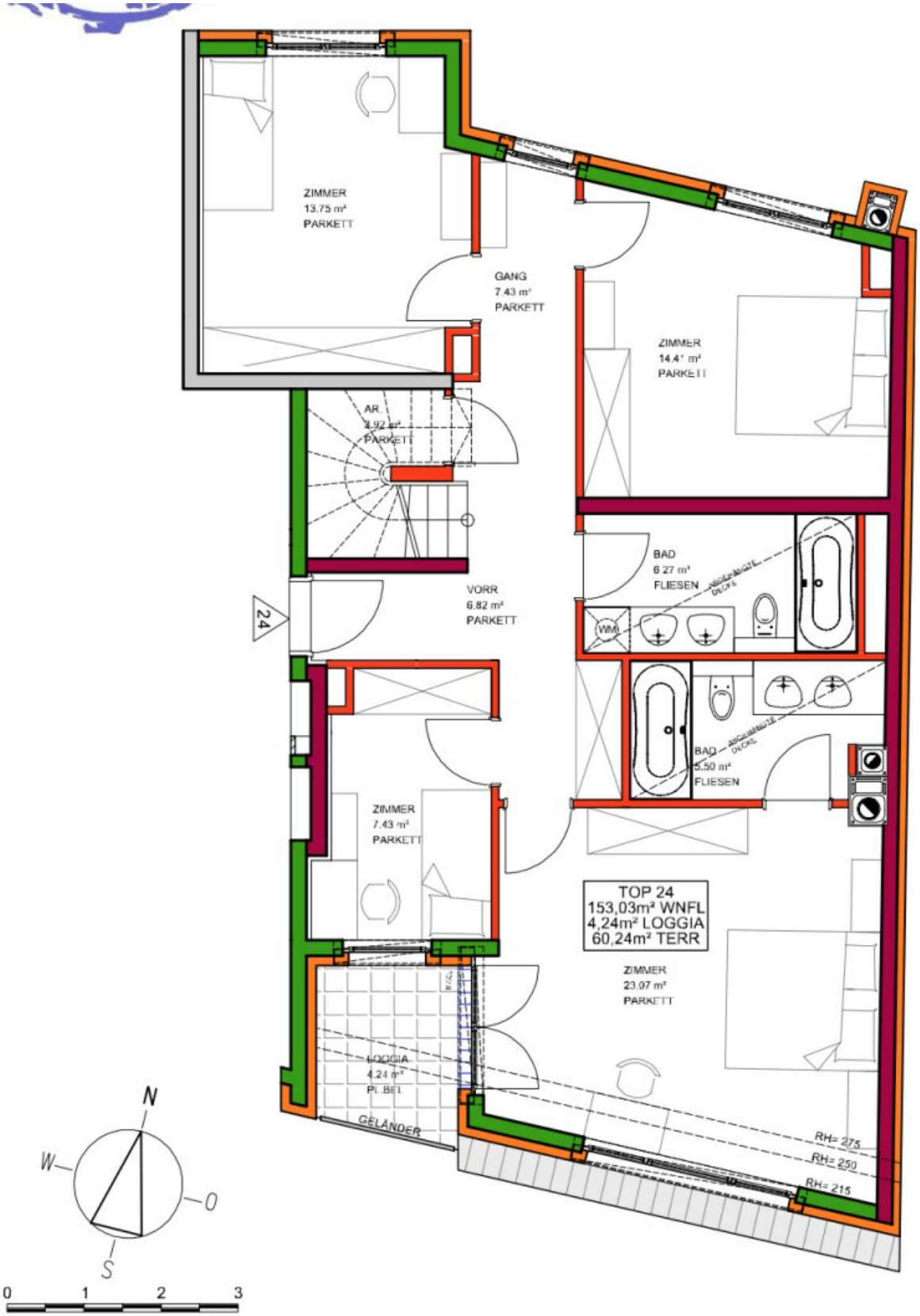
Ihr Ansprechpartner

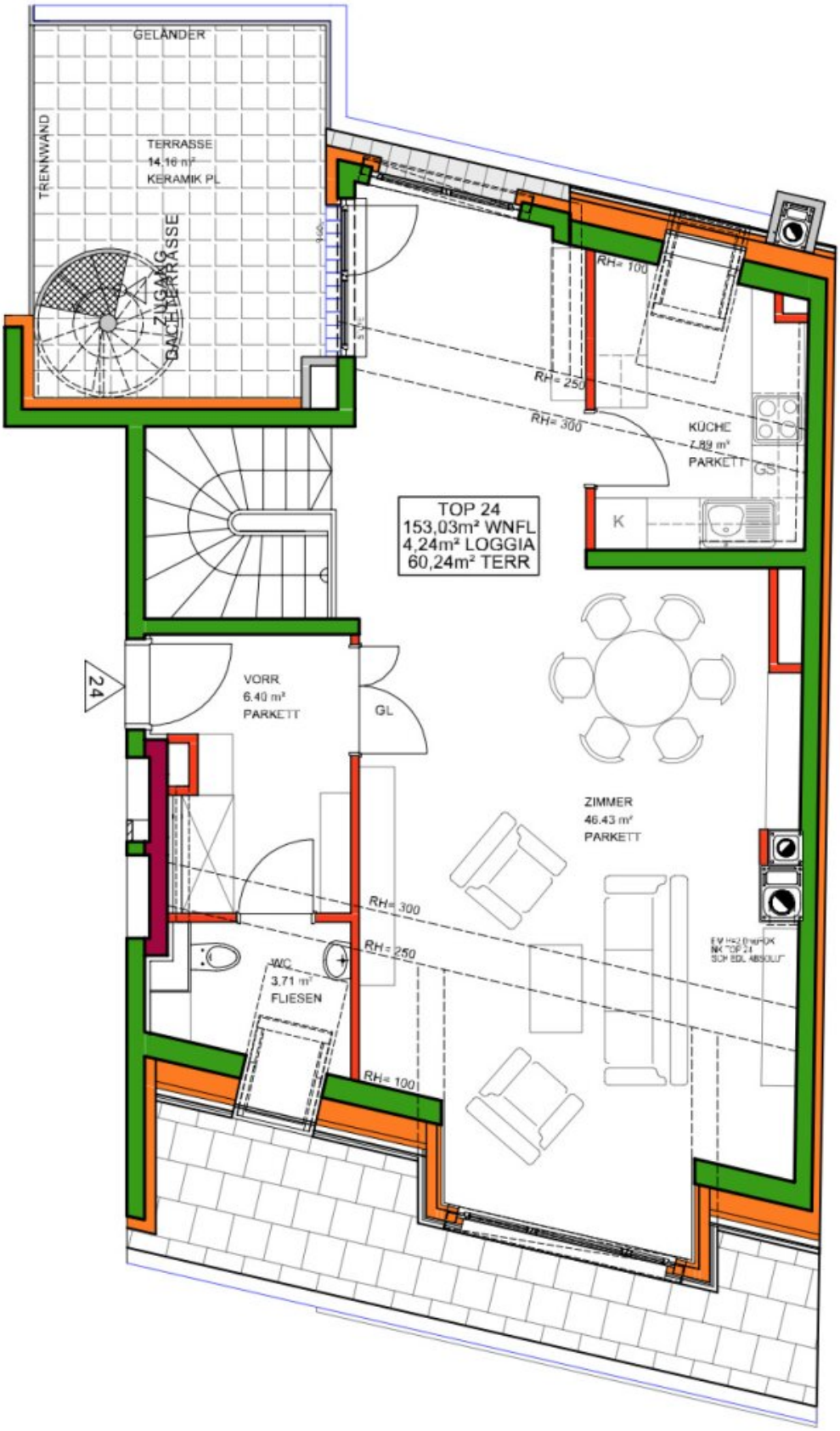
Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate

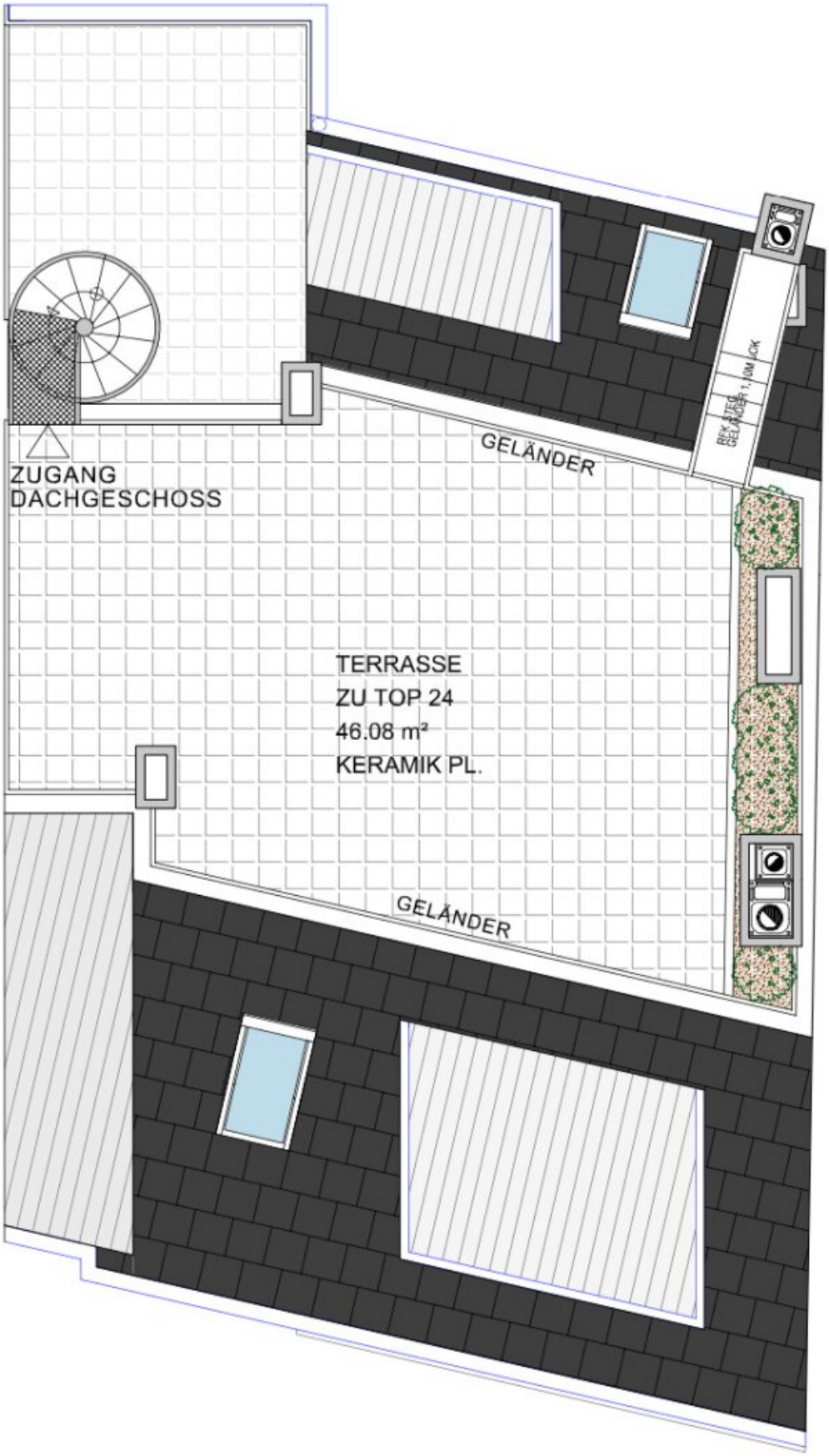
WI-RE Immobilienmakler
Börsegasse 12 / M1
1010 Wien

T +43 1 512 22 27-10
H +43 664 8494580




ZIMMER
13.75 m²
PARKETT
GANG
7.43 m²
PARKETT
ZIMMER
14.41 m²
PARKETT
AR
4.92 m²
PARKETT
VORR
6.82 m²
PARKETT
24
BAD
6.27 m²
FLIESEN
WM
BAD
5.50 m²
FLIESEN
ZIMMER
7.43 m²
PARKETT
TOP 24
153,03m² WNFL
4,24m² LOGGIA
60,24m² TERR
ZIMMER
23.07 m²
PARKETT
LOGGIA
4.24 m²
PL.BEL
GELÄNDER
RH= 275
RH= 250
RH= 215
N
W
O
S
0
1
2
3


GELÄNDER
TRENNWAND
TERRASSE
14.16 m²
KERAMIK PL
ZUGANG
DACHTERRASSE
RH= 100
RH= 250
RH= 300
KÜCHE
7.89 m²
PARKETT
GS
K
TOP 24
153,03m² WNFL
4,24m² LOGGIA
60,24m² TERR
24
VORR
6.40 m²
PARKETT
GL
ZIMMER
46.43 m²
PARKETT
RH= 300
RH= 250
WC
3.71 m²
FLIESEN
RH= 100


ZUGANG
DACHGESCHOSS
GELÄNDER
TERRASSE
ZU TOP 24
46.08 m²
KERAMIK PL.
GELÄNDER

Objektbeschreibung

Bezaubernde, ruhig gelegene Dachgeschosswohnung, die durch ihre Helligkeit und freundliche Atmosphäre besticht

Diese großzügige, ruhig gelegene und sehr gepflegte 5 Zimmer Wohnung besticht vor allem mit ihrer Lage sowie mit zwei, in Summe ca. 60 m2 großen Terrassen, mit sehr schönem Fernblick. Minimale Dachschrägen beeinträchtigen das Wohngefühl in keinster Weise. Eine hauseigene Tiefgarage offeriert zusätzlich 2 Stellplätze. Diese können um jeweils 40.000 Euro / Platz erworben werden. Bäder und Küche sowie alle Einbauschränke sind hochwertig ausgeführt.

Die Wohnung ist in perfektem Zustand und kann bei Bedarf mit geringen Sanierungsarbeiten an den persönlichen Geschmack angepasst werden!

ECKDATEN

- **Geschoss:** 6 OG + DG + Dachterrasse
- **Lift:** ja - Eingang in beide Geschossen
- **Ausstattung:** Einbauschränke – voll ausgestattete Bäder - Waschmaschine, Trockner etc.
- **Küche:** Top ausgestattete Küche mit allen erdenklichen Geräten der Marke Siemens
- **Neubau:** Ja - gebraucht
- **Wohnfläche:** 153,03 m²
- **Terrassen:** 2 Terrassen 14,16 m² und 46,08 m² = gesamt 60,24 m²

- **Loggia:** 4,24 m²
- **Schlafzimmer:** 4
- **Bäder:** 2 Bäder inkl. WC
- **Separates WC:** 1
- **Kellerabteilraum:** ja
- **Fußbodenheizung:** ja
- **Badausstattung:** Elegante Ausstattung in allen Bädern
- **Böden:** Massivparkett Eiche, Fliesen
- **Türen:** Innentüren weiß vorhanden
- **Heizung:** Fernwärme, Heizkörper, Fußbodenheizung in Bädern, **offener Kamin**
- **Klimaanlage:** in allen Räumen vorhanden
- **Bezugstermin:** sofort
- **Sonderausstattung:** Sicherheitstür, Fingerprinttüröffner
- **Tiefgaragenplatz**: 2 eigene Stellplätze in hauseigener Tiefgarage

LAGE

- **Nahversorgung:** ideale Infrastruktur in einen der begehrtesten Wohnbezirken Wiens

- **Verkehrsanbindung:** 13 A, N6, U1 Südtirolerplatz, Taubstummengasse, Wien Flughafenverbindung und Hauptbahnhof in wenigen Gehminuten entfernt.

- **Freizeit und Erholung:** Belvedergarten, Schweizergarten

Infrastruktur / Entfernungen

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

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 <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap