

Ideal aufgeteilte 3-Zimmer-Dachterrassenwohnung mit perfekter Infrastruktur



Küche

Objektnummer: 4999

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,38 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	183,38 €
USt.:	21,10 €
Provisionsangabe:	

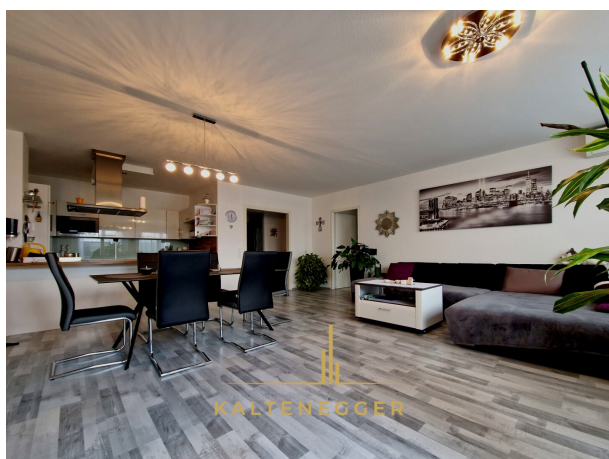
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Zobok

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3



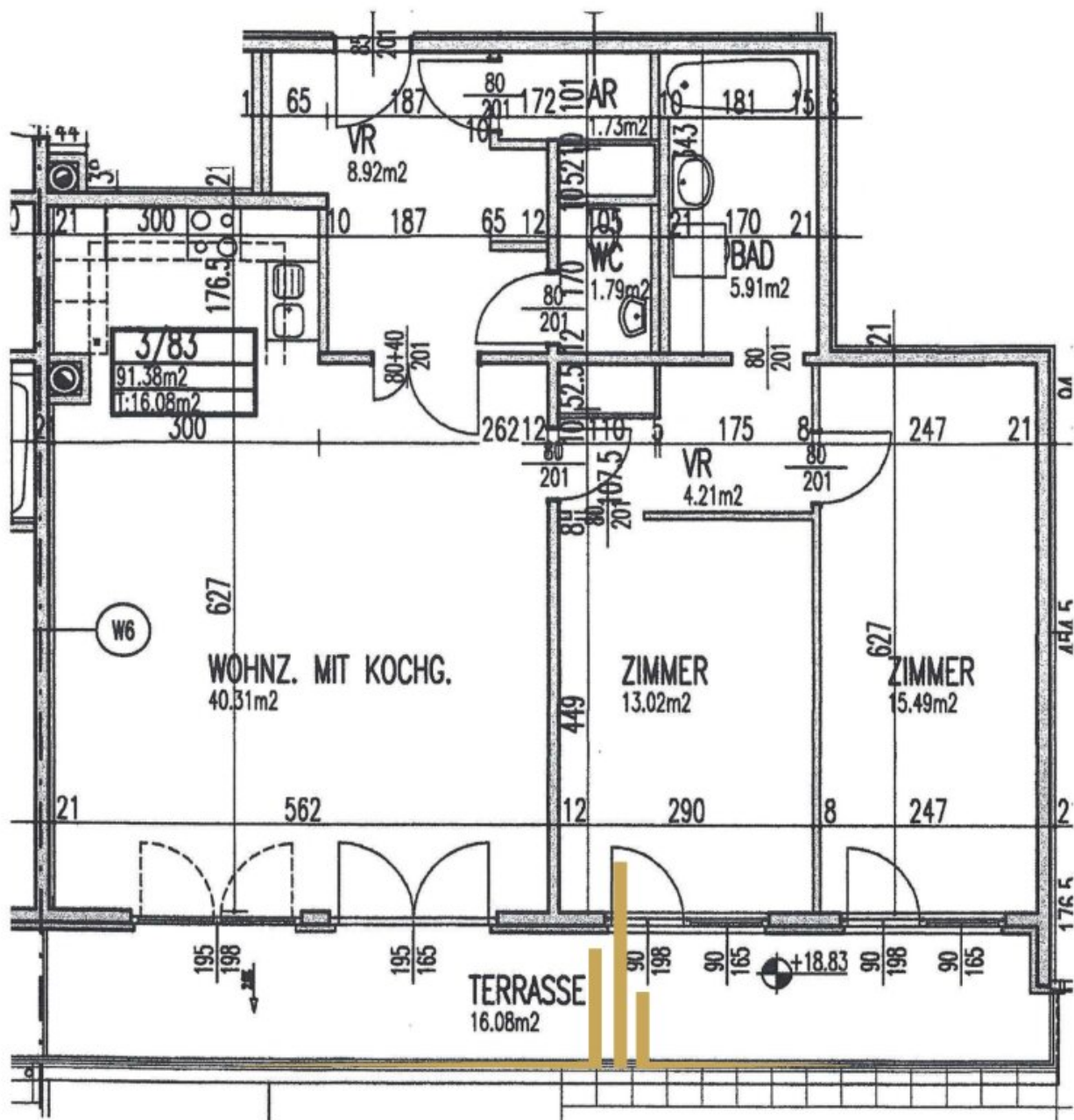












KALTENEGER

Objektbeschreibung

Diese bezaubernde ca. 91,38 m² große Dachterrassenwohnung im Herzen des 10. Bezirks, bietet neben einem großzügig hellen Wohn-, und Essbereich eine Dachterrasse im Ausmaß von ca. 16,08 m², die zu einem Grillabend oder einfach nur zur Entspannung einlädt und wunderschöne Stunden über den Dächern Wiens garantiert.

Eine Besonderheit: Ein **perfekt durchdachtes Raumkonzept** und großzügige Fensterflächen schaffen eine einzigartige Atmosphäre.

Raumaufteilung Wohnung: -Grundrissplan liegt bei

- Vorraum ca. 8,92 m²
- Abstellraum ca. 1,73 m²
- WC mit Handwaschbecken ca. 1,79 m²
- Wohnküche ca. 40,31 m²
- Vorraum ca. 4,21 m²
- Schlafzimmer ca. 13,02 m²
- Gästezimmer ca. 15,49 m²
- Badezimmer ca. 5,91 m²

plus Dachterrasse ca. 16,08 m²

plus Kellerabteil

Die **Wohnfläche** beträgt ca. 91,38 m² zuzüglich der Dachterrasse.

Die **Küche** ist mit Geräten der Marke NEFF bestückt. Sie beinhaltet ein Spülbecken, einen Geschirrspüler, eine Mikrowelle, ein Elektrokochfeld, ein Backrohr, eine Umluft Dunstabzugshaube, einen Kühlschrank, sowie einen Gefrierschrank.

Das **Badezimmer** ist mit einer Badewanne bestückt, Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner ist reichlich vorhanden.

Die Wohnung befindet sich im **Dachgeschoss** des aus Stahlbeton erbauten Hauses, welches 2003 fertig gestellt wurde.

Die Räume sind mit **Fliesen oder Laminatböden** ausgestattet.

Die **Dachterrasse** befindet sich in östlicher Richtung.

Im Haus befindet sich eine Tiefgarage auf zwei Ebenen, Parkplätze können je nach Verfügbarkeit angemietet werden.

Highlights:

- gepflegter Zustand
- Dachterrasse in den Innenhof zur absoluten Entspannung und Erholung
- inklusive Küche + Geräte, sowie Teilmöblierung
- ansprechendes Stiegenhaus
- Personenaufzug
- großzügiger Fahrrad-, und Kinderwagenabstellraum
- Wasch-, und Trockenraum mit MIELE Geräten
- Kinderspielplatz in der Anlage

Laufende Kosten der Wohnung laut Vorschreibung ab 01.07.2023:

€ 90,10	Reparaturrücklage
€ 183,38	Betriebskosten
€ 27,64	Verwaltungshonorar
€ 21,10	USt.
€ 322,22	Summe

Der aktuelle Stand der angesparten **Reparaturrücklage** vom 22.01.2024 beträgt € 553.913,79.

Energieausweis

Der Verkäufer/ Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis- Vorlage- Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis **21.02.2029**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

B: HWB-Ref,SK: **40** kWh/m²a; **C:** fGEE: **1,14**

Lage und öffentliche Verkehrsmittel

Nahversorgungsgeschäfte sind zu Fuß sehr gut erreichbar.

Auch für das **Wohl der Kleinsten** ist gesorgt: Ein Spielplatz ist im Innenhof vorhanden und sorgt für Abwechslung. Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der **Bahnhof** Matzleinsdorfer Platz befindet sich ca. 6 Gehminuten entfernt. Auch die **Buslinie** 14A, sowie die **Straßenbahnlinie** 6 sind äußerst schnell erreichbar.

Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer mitgeteilten Informationen.

Ich freue mich auf eine Besichtigung dieser schönen Wohnung mit Ihnen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres

oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.