

## **Sonnige Dachterrassenwohnung - Klimatisiert - Top Zustand - nähe U3**



**Objektnummer: 11904594**

**Eine Immobilie von De Icco Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

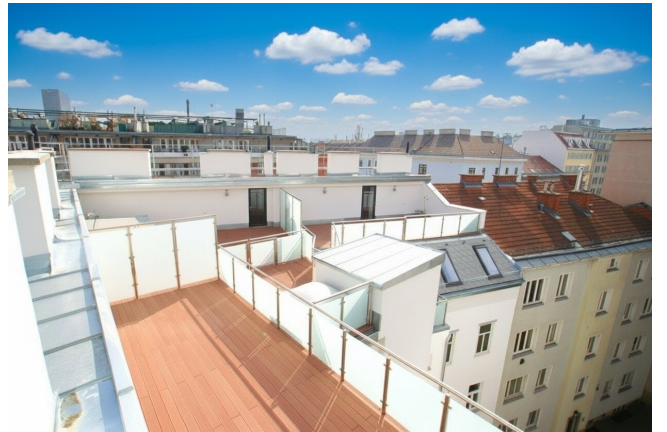
Adresse	Gestetengasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,51 m²
Nutzfläche:	130,01 m²
Gesamtfläche:	130,01 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	12,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	749.500,00 €
Kaufpreis / m²:	5.764,94 €
Betriebskosten:	305,42 €
USt.:	30,54 €
Provisionsangabe:	

26.982,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Anton Robert De Icco**

DE ICCO IMMOBILIEN  
Schlachthausgasse 22  
1030 Wien









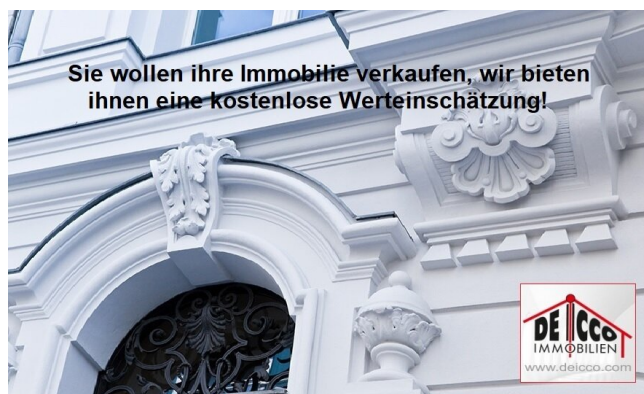
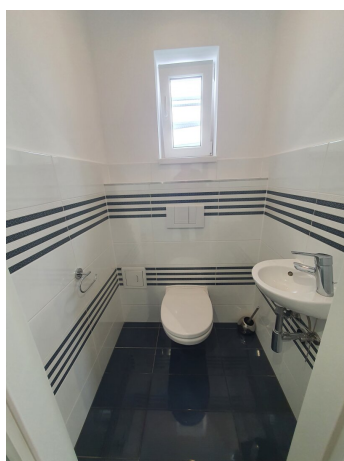


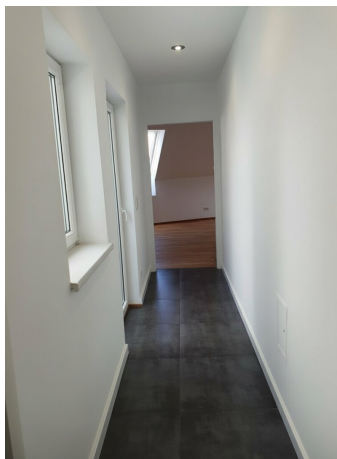






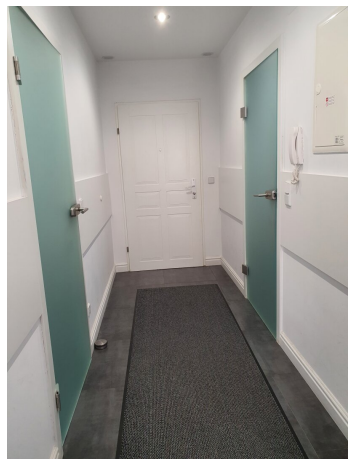
















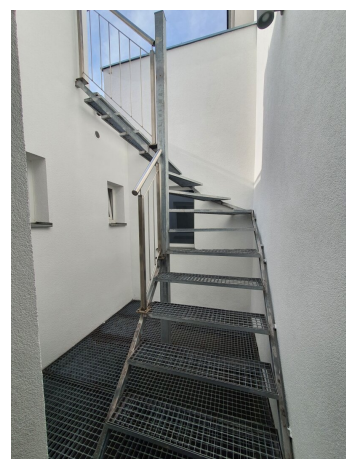


Sie planen ihr Haus, ihre Wohnung oder eine andere Immobilie zu verkaufen?

**Kostenlose**  
**Immobilienbewertung**  
unter

**0664-3817061**

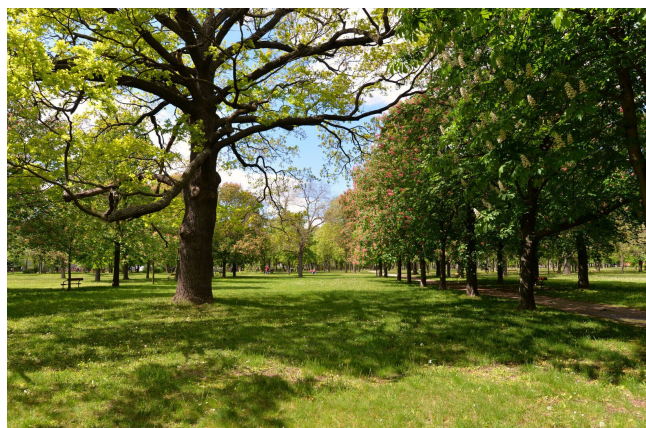
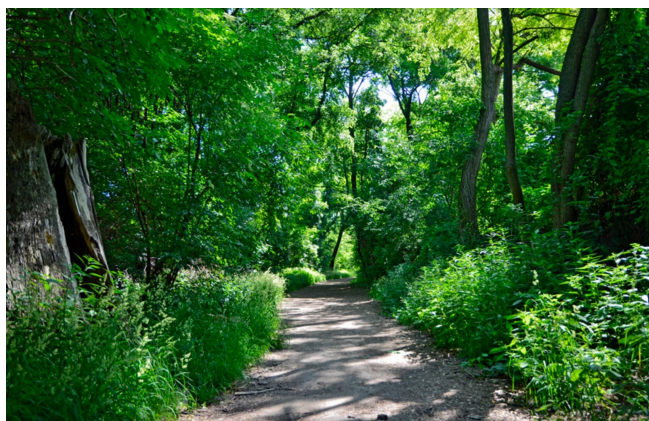
[www.deicco.com](http://www.deicco.com)







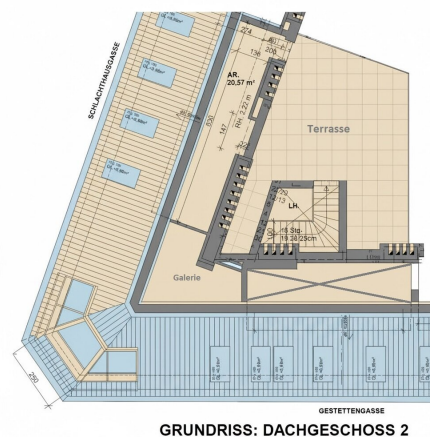


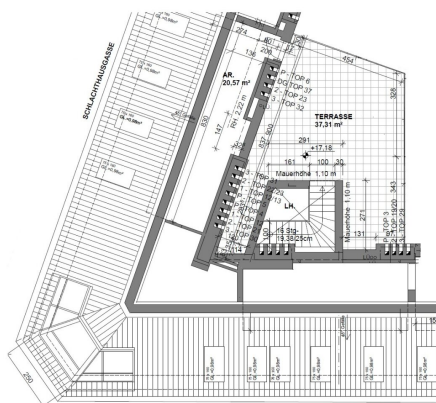
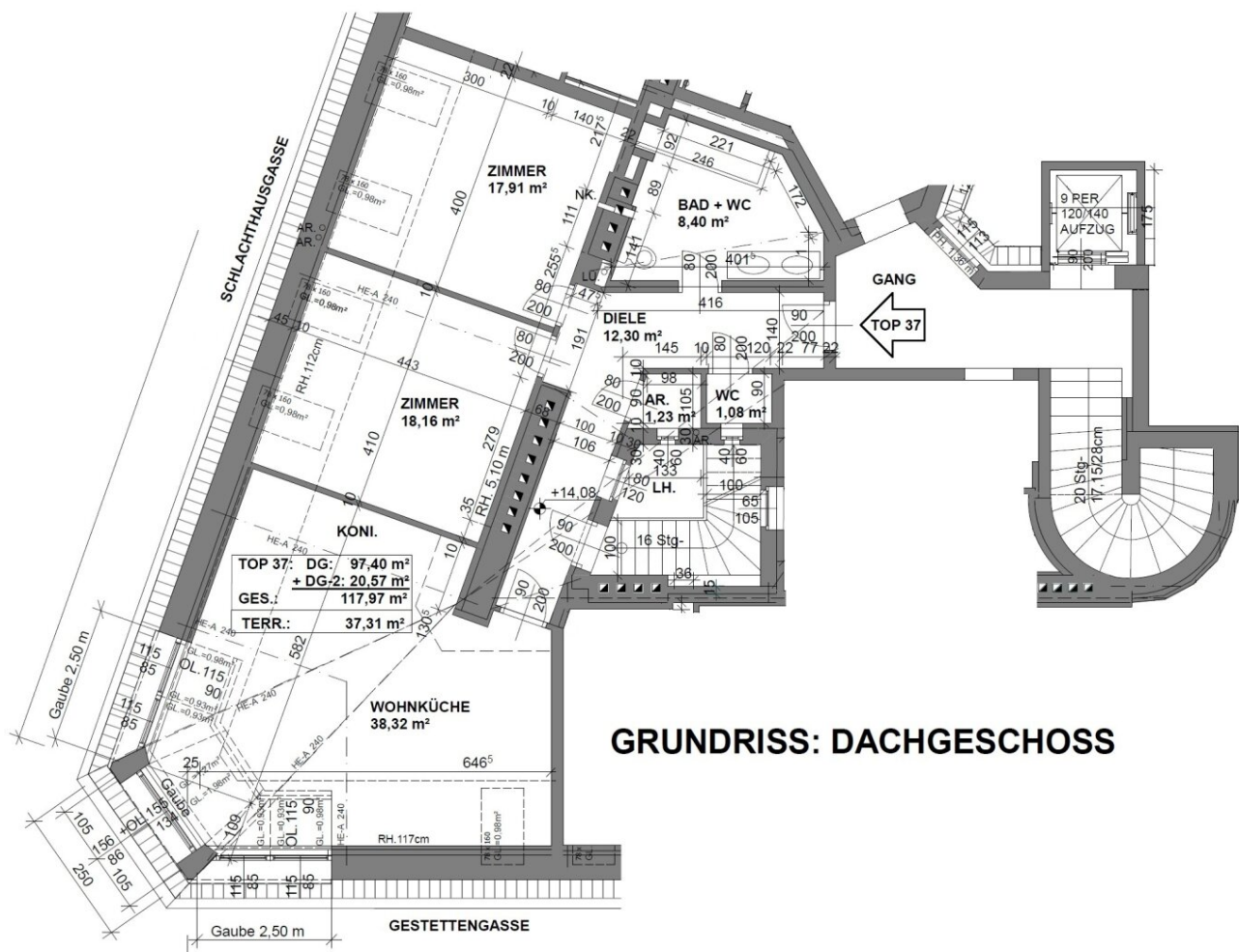




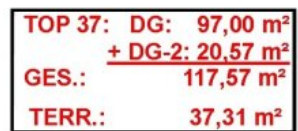






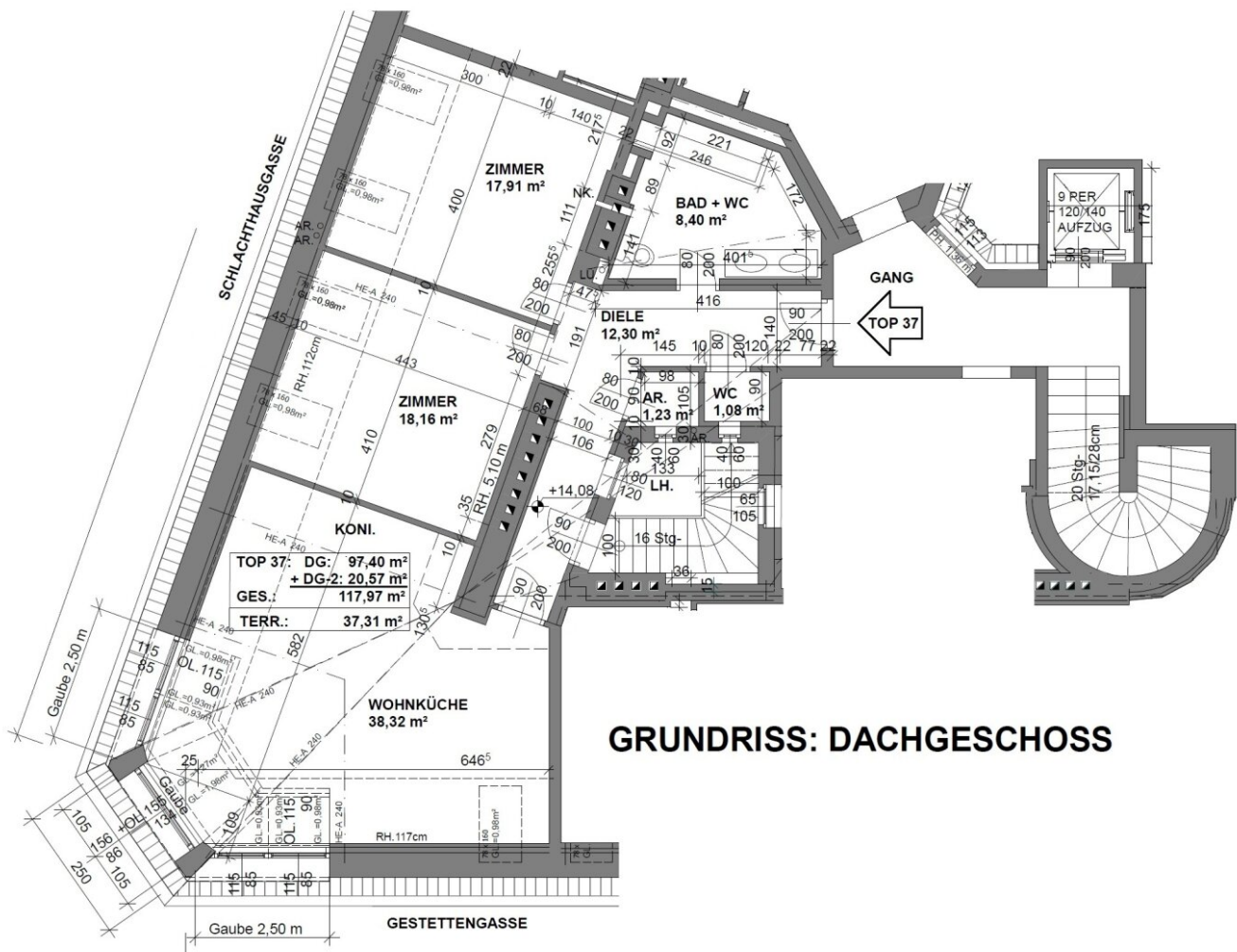






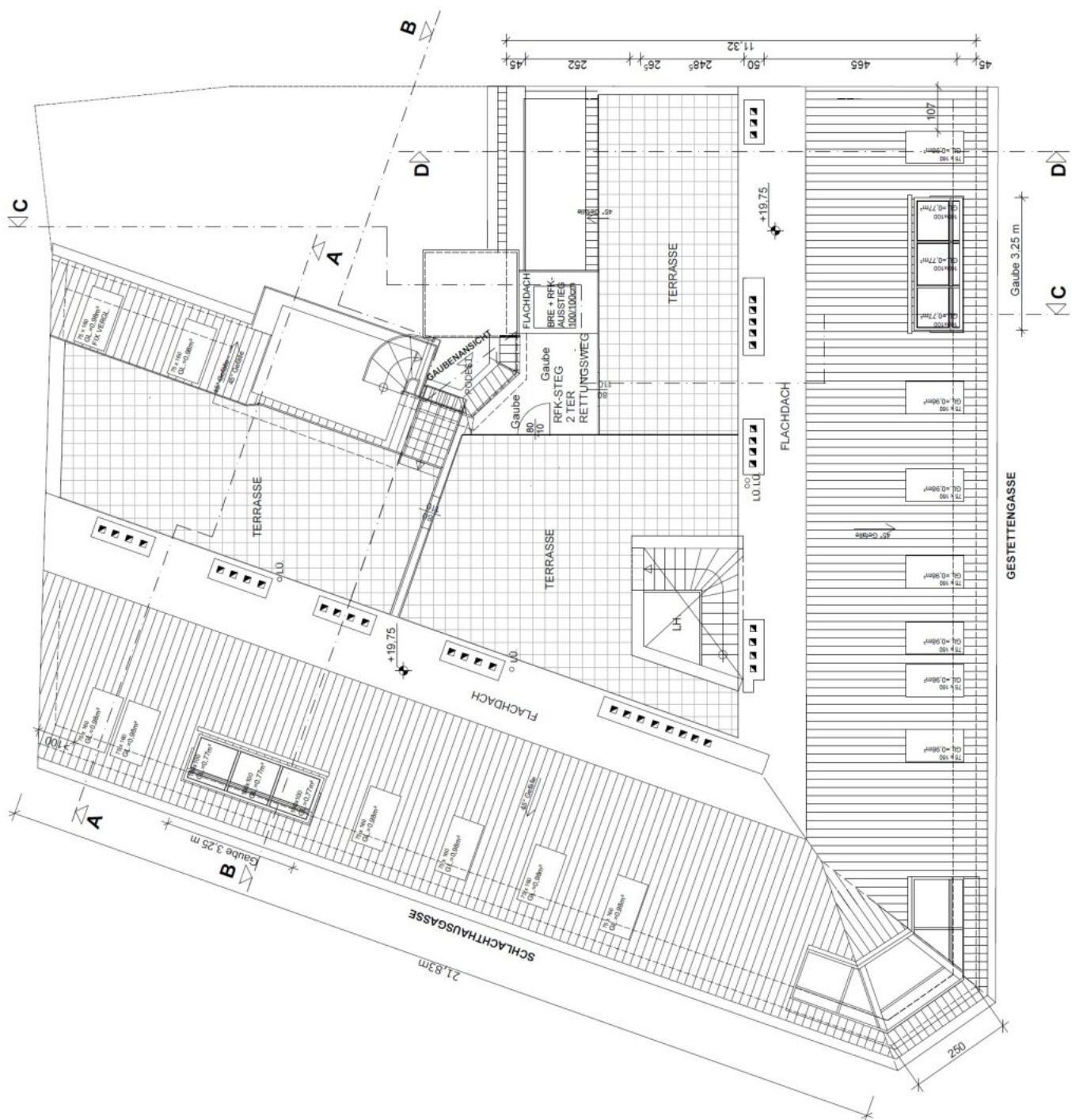
Gestettingasse







**GESTETTENGASSE**





## Objektbeschreibung

### **Moderne Dachgeschosswohnung mit riesiger Terrasse - U3 Schlachthausgasse - Donaukanal**

Objektanschrift: **1030 Wien, Gestettengasse 36 a / Ecke Schlachthausgasse 22**

Diese **helle Dachterrassenwohnung** befindet sich im 2013 errichteten Dachgeschoss eines **top sanierten Stilaltbauhauses** in der Gestettengasse 36a, nur 100 Meter von der **U3-Schlachthausgasse**, unweit des **Praters** und des **Donaukanals** mit seinen schönen Radwegen und Laufstrecken. Die **öffentliche Anbindung** erfolgt durch die **U3 Schlachthausgasse**, die **Tramlinien 18 und 71**, sowie auch viele Autobuslinien.

Im Zuge des Dachausbaues wurde auch ein neuer **KONE Lift** eingebaut. Die Hof- und Strassenfassaden wurden auch 2013 saniert. **Garagenplätze** können in der **direkten Umgebung** angemietet werden, das **Stiegenhaus** wurde **komplett saniert** und die **Steigleitungen** wurden auch **erneuert**.

Die 12 Jahre alte **Wohnung** wurde sehr schön saniert und **hochwertig Ausgestattet**. Die Innentüren sind aus **Satinglas** mit Holztürstock, mit **Edelstahl- Designbeschlägen**, die Eingangstüre ist eine **DANA** Sicherheitstüre, die Dachflächenfenster sind weiße **Holzfenster** von **VELUX**, alle Wohnräume sind mit **Eichenparketten** ausgestattet. Das geräumige Bad mit Design-**Handtuchheizkörper** ist mit einem Doppel - Waschbecken und **Villeroy&Boch** Badewanne, sowie einer **KERMI** Chrom-Glasdusche ausgestattet, alle Armaturen sind von **Hans GROHE**, es wurden auch moderne und energiesparende **LED Spots** verbaut.

Die **Wohnung** verfügt über einen **Wohnraum** mit **offener möblierter Küche**, **2 Schlafräumen**, geräumiges **Bad**, Abstellraum, **Dachterrasse** im Obergeschoss mit Abstellraum. (mit Strom- und Wasseranschluss)

Die **Straßenfassade** ist eine **Stilfassade** aus der **Jahrhundertwende**, um 1900 und wurde, wie auch die Hoffassade **2013 saniert**, für alle Sanierungen und den **Lifteinbau** wurde die Rep.Rücklage nicht herangezogen, somit fallen den Käufern keine zusätzlichen späteren Kosten mehr an.

**Beheizt** wird mittels **Gasbrennwertgerät** über eine **Fußbodenheizung**.

Top 37: Wfl: 117,97 m²

Fläche UG: 97,40m² - Fläche OG: 20,57m²(Abstellfläche) - Dachterrasse: 37,31m² (1/3)

Berechnete Verkaufsfläche: **130,01m²**

**Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt 749.500,- €**

**Kaufnebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintrag

1,0 % Kaufvertragsserrichtung + Ust

3,6 % Provision inkl. 20 % Ust

Für Informationen und Besichtigungstermine stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Termine sind auch am Wochenende möglich unter **0664 - 38 17 061, Anton Robert De Icco**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap