# Sonnige Dachterrassenwohnung - Klimatisiert - Top Zustand - nähe U3



Objektnummer: 11904594

Eine Immobilie von De Icco Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand:
Möbliert:
Alter:
Wohnfläche:

Nutzfläche:
Gesamtfläche:
Zimmer:

Zimmer:
Bäder:
WC:
Terrassen:

Keller: Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis: Kaufpreis / m²: Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

26.982,00 € inkl. 20% USt.

Gestettengasse

Wohnung - Dachgeschoß

Österreich 1030 Wien 2014

Neuwertig

Voll Neubau 117,51 m² 130,01 m² 130,01 m²

12,00 m<sup>2</sup>

B 33,60 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A+ 0,70 749.500,00 € 5.764,94 € 305,42 € 30,54 €

# **Ihr Ansprechpartner**

### **Anton Robert De Icco**

DE ICCO IMMOBILIEN Schlachthausgasse 22 1030 Wien

















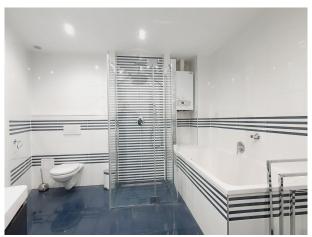






















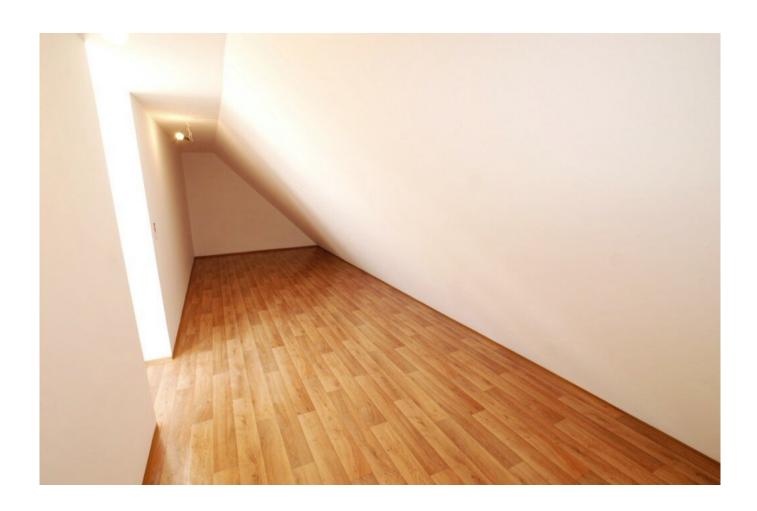




















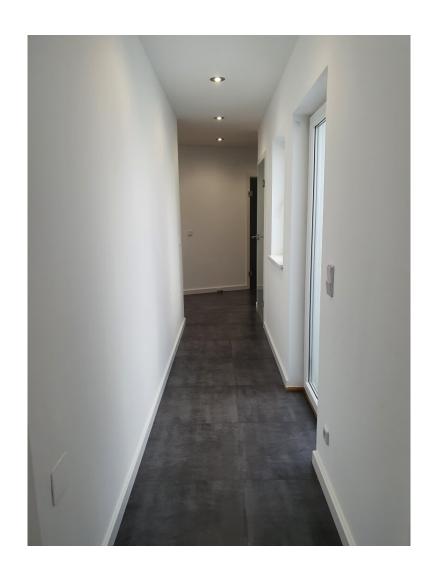




Sie planen ihr Haus, ihre Wohnung oder eine andere Immobilie zu verkaufen?















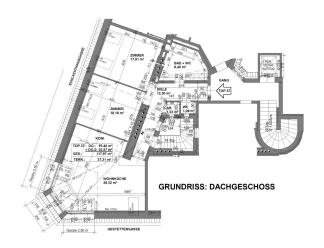




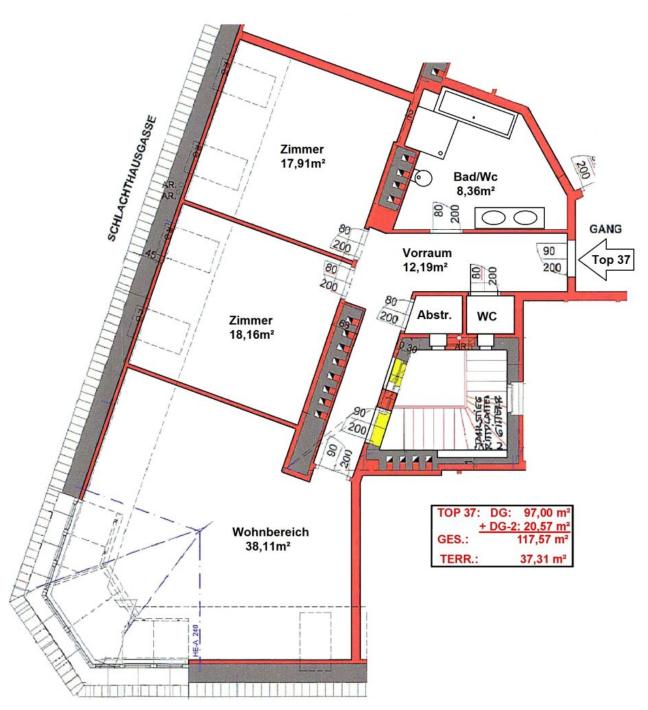




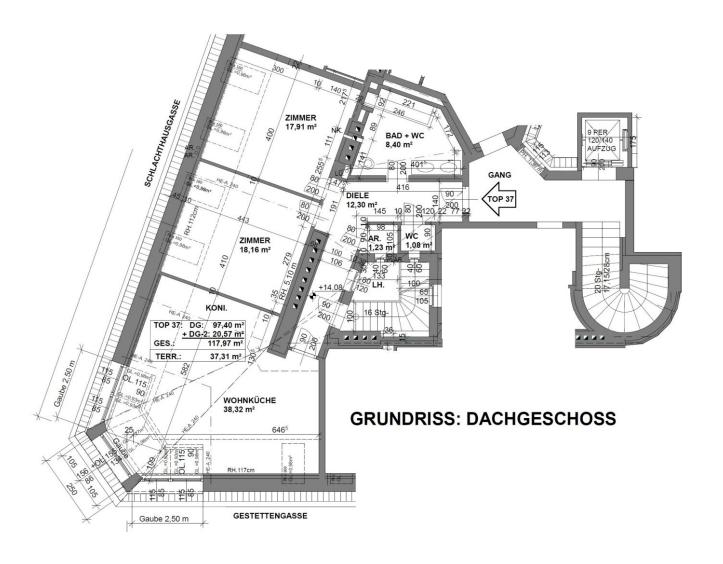


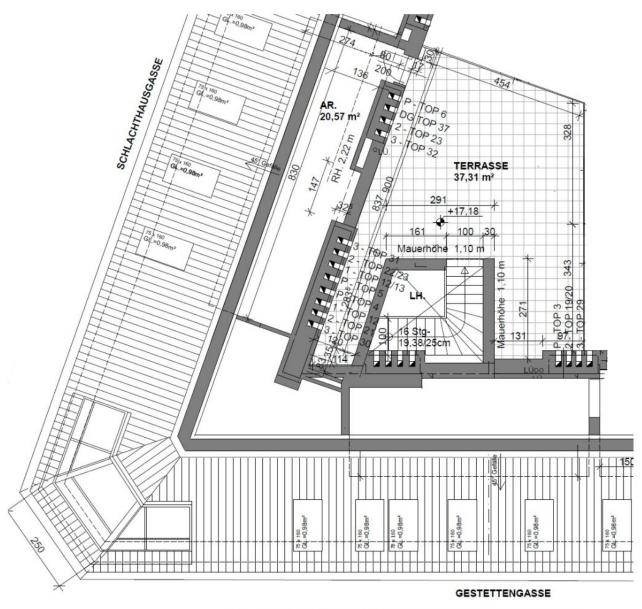




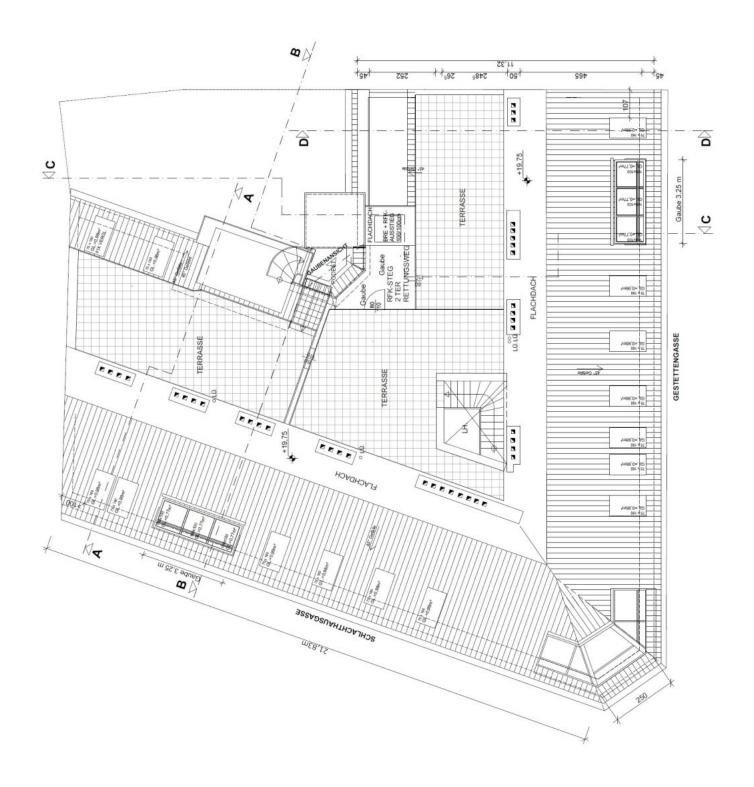


Gestettengasse





**GRUNDRISS: DACHGESCHOSS 2** 



## **Objektbeschreibung**

Moderne Dachgeschosswohnung mit riesiger Terrasse - U3 Schlachthausgasse - Donaukanal

Objetkanschrift: 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 m<sup>2</sup>

Fläche UG: 97,40m<sup>2</sup> - Fläche OG: 20,57m<sup>2</sup>(Abstellfläche) - Dachterrasse:

37,31m<sup>2</sup> (1/3)

Berechnete Verkaufsfläche: 130,01m<sup>2</sup>

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

### Kaufnebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbuchseintrag
- 1,0 % Kaufvertragserrichtung + 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 <750m 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