

Exklusive, perfekt aufgeteilte Terrassenwohnung am Fuße des Nussbergs



Objektnummer: 18146

**Eine Immobilie von B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,73 m ²
Nutzfläche:	123,80 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	990.000,00 €
Betriebskosten:	175,00 €
USt.:	18,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rafael Karschigijew

B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs GmbH
Rotenturmstraße 29/8
1010 Wien











Winzenz

GENUSSVOLL WOHNEN
IN NUSSDORF

Zahnradbahnstraße 13a
1190 Wien

Mittelhaus - Top 14 1. Dachgeschoß

Wohnfläche 91,73 m²
Terrasse 42,07 m²

Raumhöhe von 2,35 bis 2,65m

Ein Projekt der



Exklusive Vermietung durch
B&C Team Realtrade Immobilien
Vermittlungs GmbH

living@winzenz.at
www.winzenz.at

Architektur

LICHTBLAU | SPINDLER
ARCHITECTEN



Übersicht 1. Dachgeschoß



Maßstab 1:100 bei A3 - Planstand: 01.08.2018

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung, ausgenommen die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthaltene und die Küche, ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Mietvertrag.



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine exklusive 4-Zimmer-Wohnung in der Zahnradbahnstraße 13a, Top 14, im begehrten 19. Bezirk. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 91,73 m² und insgesamt 3 Terrassen, die insgesamt eine Fläche von ca. 42,07 m² bieten, genießen Sie sowohl innen als auch außen viel Raum für Wohlbefinden und Entspannung.

Die Wohnung ist aktuell noch bis zum 1.09.2025 vermietet, was sie besonders attraktiv für Anleger macht. Sie können die Wohnung entweder weiterhin vermieten oder nach Ablauf des Mietvertrags selbst einziehen.

Ein besonderes Highlight ist die hauseigene Tiefgarage, die direkt über einen Lift erreichbar ist – so gelangen Sie bequem von Ihrem Parkplatz zu Ihrer Wohnung.

Wichtiger Hinweis: Die beigefügten Bilder wurden vor der Vermietung aufgenommen und zeigen den Zustand der Wohnung zu dieser Zeit. Da derzeit Mieter in der Wohnung leben, sind die Bilder nicht aktuell.

AUSSTATTUNG (kleiner Auszug s.u.) – HOCHWERTIG UND KOMFORTABEL AUSGESTATTETE WOHNUNGEN

Wohnen erster Klasse auf allen Ebenen: Edle **Eichenparkettböden** schaffen eine behagliche Atmosphäre, **3-fach verglaste Fenster** sowie **elektrisch bedienbare Außenjalousien** ergänzen den Komfort optimal. Für ein durchgehend angenehmes Klima sorgen die kontrollierte Wohnraumlüftung und die **Klimaanlage**.

- Versiegeltes Eichenparkett
- 3-fach verglaste Fenster
- Elektrische Außenjalousien
- Exklusive Badausstattung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung

- Klimaanlage in allen Tops
- Sicherheitstüren Klasse 3
- Fußbodenheizung

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin können Sie sich gerne melden.

KAUFNEBENKOSTEN:

- +) 3% Maklerhonorar zzgl. 20% USt.
- +) 3,5% Grunderwerbssteuer
- +) 1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung durch Kanzlei am Kai
Rechtsanwält:innen in Kooperation GmbH, Rotenturmstraße 16-18/Stiege 2/7. OG, 1010 Wien,
1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten. Bei
Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar um netto 0,3% des Kaufpreises auf 1,8 % des
Kaufpreises zzgl. 20 % USt., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap