

**Terrasse mit Fernblick | Dachgeschoss - Erstbezug nach
Sanierung | Direkt am Yppenplatz & Brunnenmarkt |
U-bahn Nähe**



Objektnummer: 15746

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2016
Wohnfläche:	80,00 m ²
Nutzfläche:	86,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,69 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	479.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

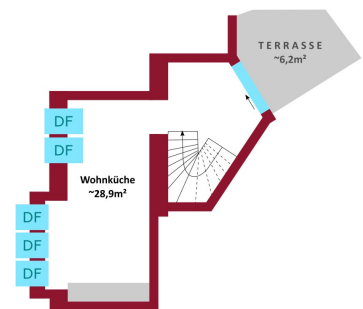
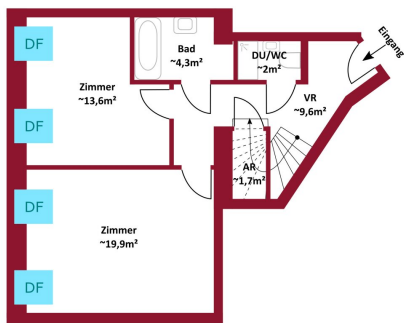


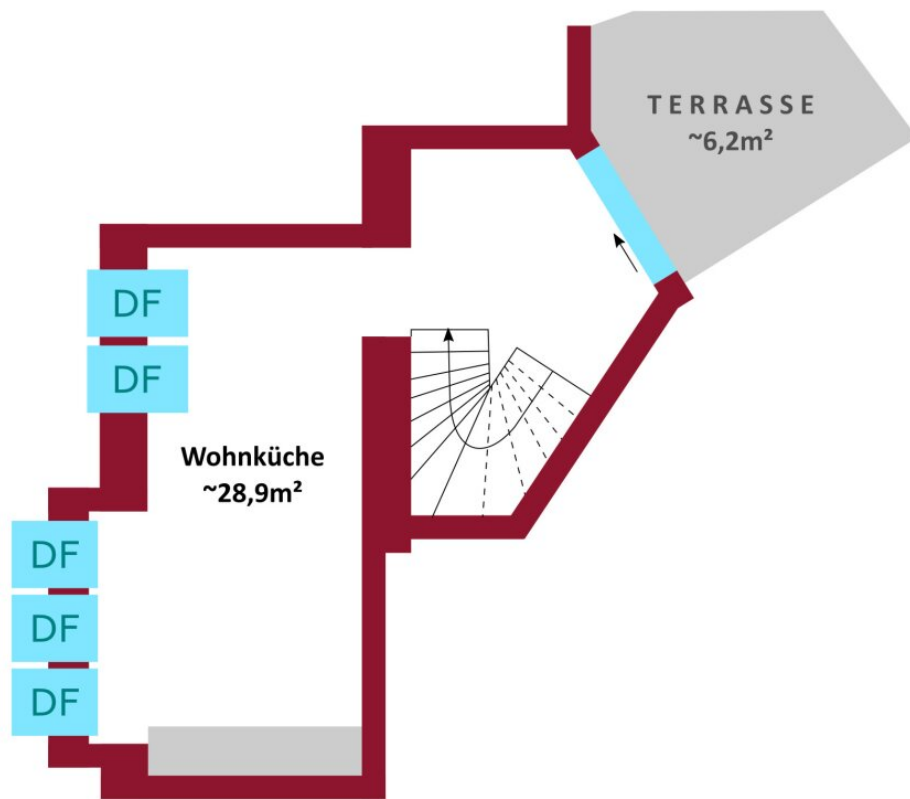
Benjamin Bornschein

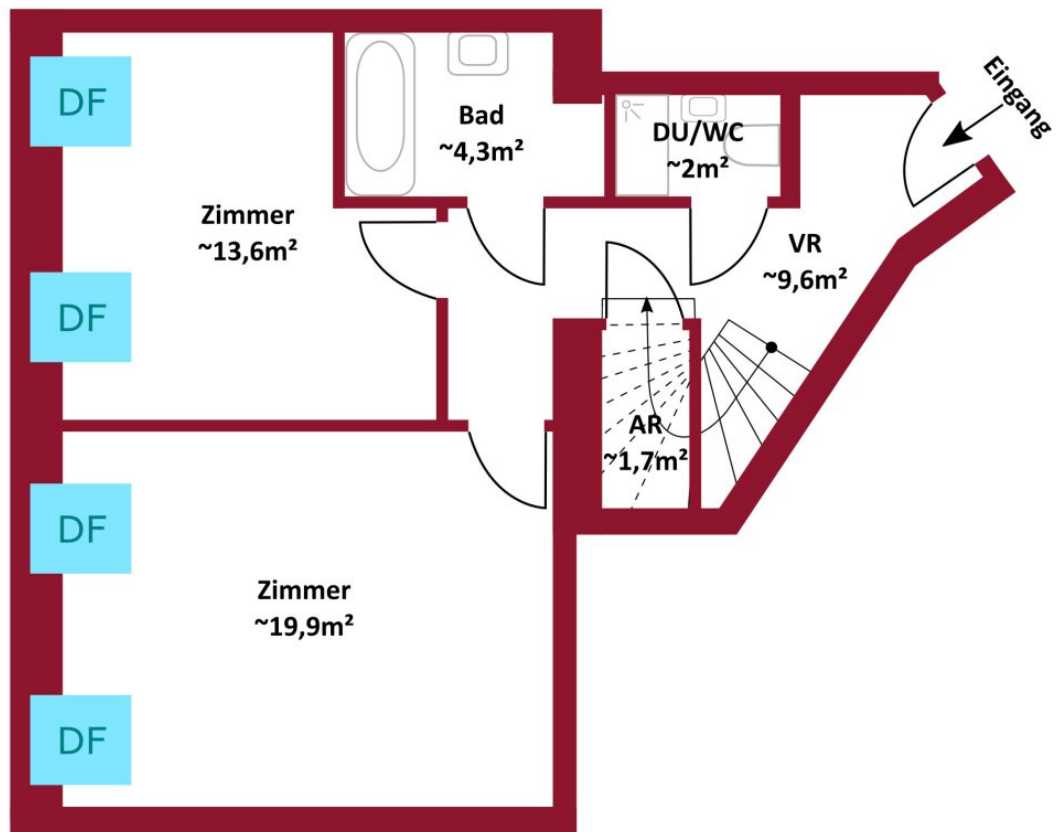
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 4255 264









Objektbeschreibung

Aktuell in Fertigstellung der Sanierung.

Diese stilvolle **3-Zimmer-Dachgeschoss Maisonette** vereint modernes Wohnen mit höchstem Komfort und einer beeindruckenden **Dachterrasse mit Panoramablick bis zum Kahlenberg**. Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen.

Im **unteren Bereich** befinden sich zwei ruhige Schlafzimmer, die ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Ergänzt wird diese Ebene durch **zwei hochwertig ausgestattete Bäder** – eines mit **Badewanne**, das andere mit **Dusche und WC**. **Der untere Bereich wird aktuell komplett neu saniert und mit neuen Fliesen in den Bädern, sowie neuem Parkettboden ausgestattet.**

Der **obere Wohnbereich** beeindruckt mit einer großzügigen, offenen **Wohnküche mit Südausrichtung**, die dank bodentiefer Fensterflächen lichtdurchflutet ist und ein angenehmes Wohngefühl schafft. Von hier aus gelangt man direkt auf die **nordwestseitige Dachterrasse**, die einen atemberaubenden **Weitblick über Wien bis zum Kahlenberg** bietet – ein perfekter Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, darunter **Landhausdielen aus geölter Eiche**, edle **Fliesen** in den Bädern sowie eine **Fußbodenheizung in allen Räumen**. Eine eingebaute **Klimaanlage** sorgt im Sommer für angenehme Temperaturen. Hochwertige **mehrfachverglaste Fenster** und elektrische Raffstores an der Terrassentür, sowie manuelle Markisen an den Dachfenstern garantieren optimalen Sonnenschutz.

Ausstattung und Aufteilung der Maisonette-Wohnung

Unterer Bereich:

- 2 Zimmer (Schlaf-/Arbeits-/Gästezimmer)
- 1 Abstellraum
- 1 Badezimmer mit Badewanne
- 1 Badezimmer mit Dusche und WC

Oberer Bereich:

- Offene Wohnküche mit Südausrichtung
- Zugang zur Dachterrasse (nordwestseitig) mit Blick bis zum Kahlenberg

Innenausstattung

- Landhausdielen aus Eiche, geölt
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Hochwertige Fliesen in den Bädern
- Holz-Alu-Terrassentür mit 3-fach Verglasung und elektrischen Raffstore
- Velux - Dachfenster mit manuellen Markisen
- Individuelle Klimaanlage für Wohnräume

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beläuft sich auf **479.000€**

monatliche Betriebskosten:

- Reparaturrücklage: 118,05€
- Betriebskosten: 192,82€ zzgl. USt.
- Betriebskosten Lift 14,95€ zzgl. USt.

Im Haus gab es vor kurzem einen Wasserschaden, der aktuell behoben wird.

Gerne steht Ihnen Herr Benjamin Bornschein für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 4255 264](tel:06644255264) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap