Den Sommer auf der Terrasse genießen: 2 Zimmer im DG I Neubau I Klimaanlage I top Ausstattung

Objektnummer: 153

Eine Immobilie von SIG-Real Freude an Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Richard-Wagner-Platz
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,30 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	3,24 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	428.000,00 €
Betriebskosten:	116,01 €
USt.:	11,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

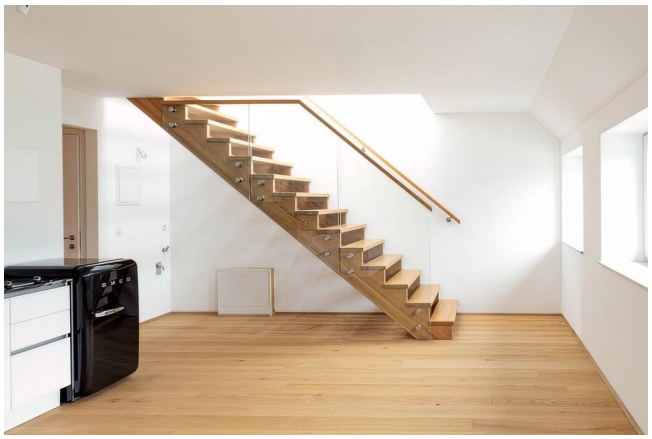
Sabine Sigmund, MBA

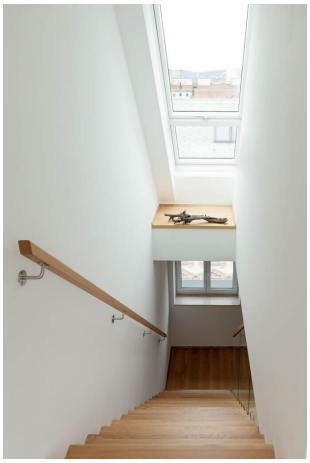
SIG-Real Freude an Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 123/3
1060 Wien

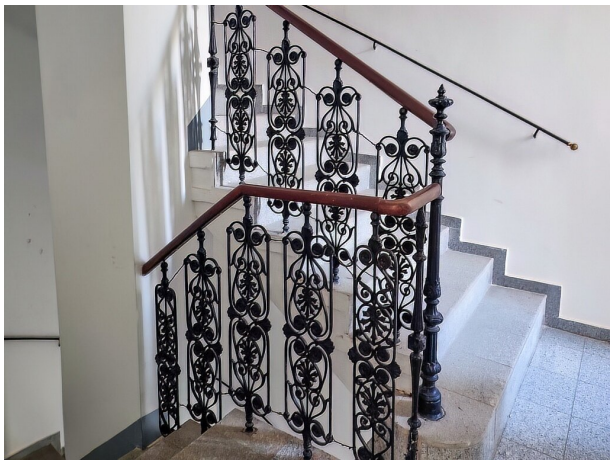
T +43 680 200 33 55

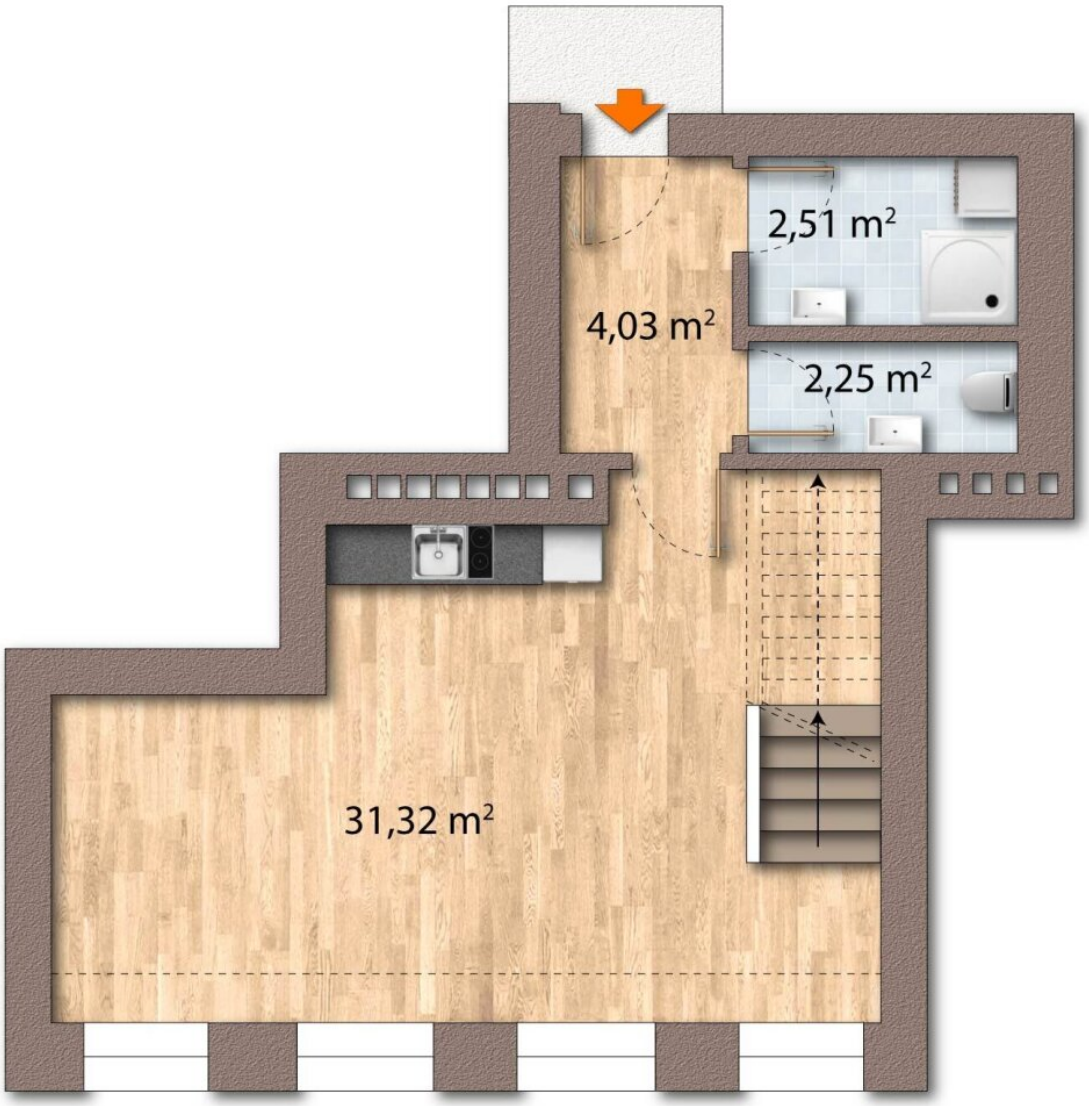
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

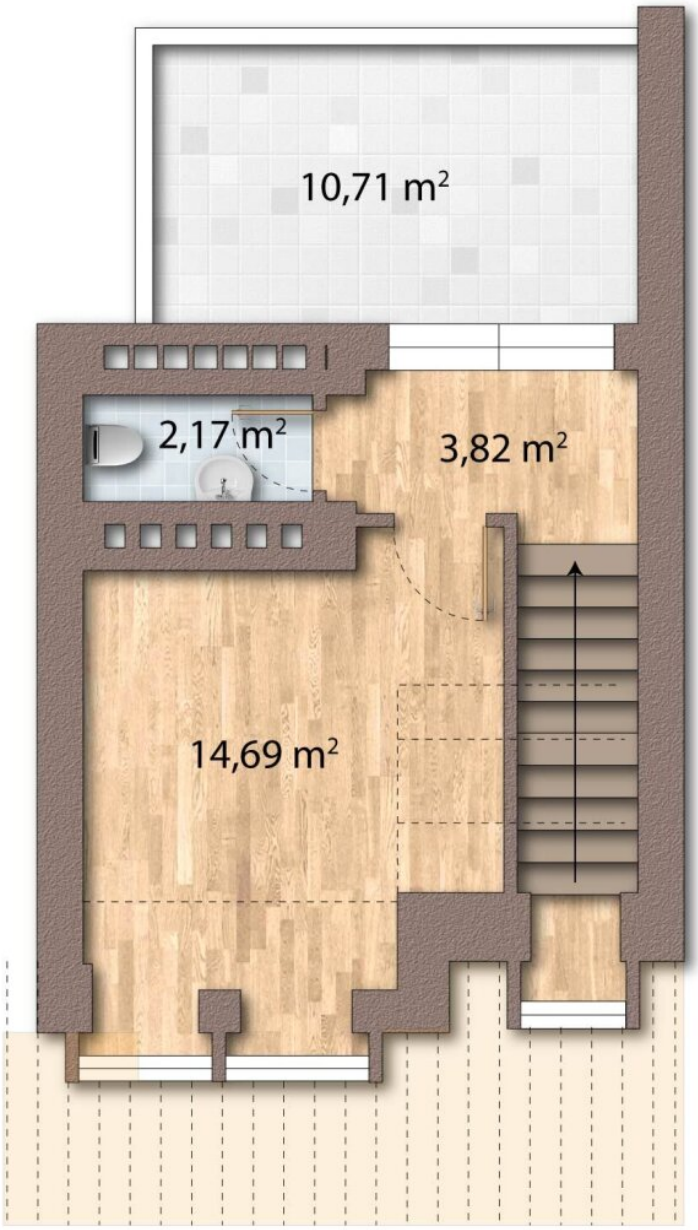
SMEG








2,51 m²
4,03 m²
2,25 m²
31,32 m²


10,71 m²
2,17 m²
3,82 m²
14,69 m²

Objektbeschreibung

In dieser ruhigen Wohngegend mit guter Infrastruktur lässt es sich gut leben.
Die Maisonette-Wohnung im Dachgeschoß mit **großer Terrasse und tollem Ausblick** vermittelt eine behagliche Atmosphäre. Die Raumaufteilung und zeitgemäße Ausstattung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. In der unteren Etage befinden sich Vorraum, Wohnküche, Badezimmer, Toilette mit Handwaschbecken und Stauraum unterhalb der Treppe. Über den **stylischen Treppenaufgang** gelangen sie in das Obergeschoß, wo sich Schlafzimmer, noch eine Toilette und die **Terrasse (ca. 11m²) mit Markise** befinden. Vom Obergeschoß genießen Sie einen herrlichen Blick Richtung Westen zum Wilhelminenberg und die östlich gelegene Terrasse lässt Sie Richtung Innenstadt und Stephansdom blicken.

Die Wohnung verfügt aktuell über zwei Zimmer, durch Abtrennung des Wohnzimmers könnte aber **ein dritter Raum (Homeoffice oder Schlafzimmer)** geschaffen werden. In den Wohnräumen wurden schöne **Eichendielen** verlegt, die Nassräume sind verfliest. Zur modernen Ausstattung gehören weiters **Videogegensprechanlage, Fußbodenheizung, Außenjalousien und Klimaanlage**.

Zur besseren Veranschaulichung für Einrichtungsmöglichkeiten sind das Wohnzimmer und die Terrasse virtuell eingerichtet. Die **Wohnung wird ohne Möbel, aber mit Küche** verkauft. Das Dachgeschoß wurde 2022 auf einem wunderschönen Altbau errichtet. Die Verkäufer sind in die Wohnung nie eingezogen und daher handelt es sich de facto um einen Erstbezug.

Ihnen steht ein ca. 3m² großes Kellerabteil zur Verfügung. Fahrräder können auf einen dafür vorgesehenen Platz im Innenhof abgestellt werden. Die monatliche Vorschreibung für **Betriebskosten und Rücklage** beträgt nur EUR 205,-. Der **Rücklagefonds** ist mit ca. EUR 29.000,- per 12/2024 dotiert. Geheizt wird mit einer Hauszentralheizung.

Die Highlights auf einen Blick:

- Maisonette mit 2 großen Zimmern
- Dachgeschoßwohnung
- Modern ausgestattete Küche
- Ca. 11m² Terrasse mit Markise
- Fußbodenheizung und Klimaanlage

- Ruhige Wohngegend

Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten:

Wer öffentlich unterwegs sein will, findet hier beste Verkehrsanbindung vor. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Busse der Linie 48A, sowie die Straßenbahnlinien 9 und 46. Mit diesen gelangen Sie in wenigen Minuten zur U3 und U6.

In der Nähe finden sich diverse Geschäfte für den täglichen Bedarf, wie Billa, Bipa, Spar und Apotheke.

Lassen Sie sich diese Wohnung nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Wir ersuchen um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber des Verkäufers nur Anfragen mit **vollständigen Kontaktangaben** (Name, Email, Tel.) berücksichtigt werden können.

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass wir eine Doppelmaklertätigkeit ausüben.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <750m
Universität <1.000m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap