

**# SQ - ENTKERNT 4 ZIMMER  
DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT WEITBLICK UND  
TERRASSE - NÄHE MILLENIUM TOWER - 1200 WIEN**



**Objektnummer: 20375**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Allerheiligenplatz
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Entkernt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	108,26 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	135,21 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 208,35 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,31
Kaufpreis:	499.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.256,23 €
Betriebskosten:	213,54 €
USt.:	23,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

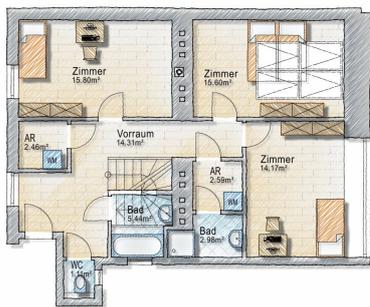
## Ihr Ansprechpartner



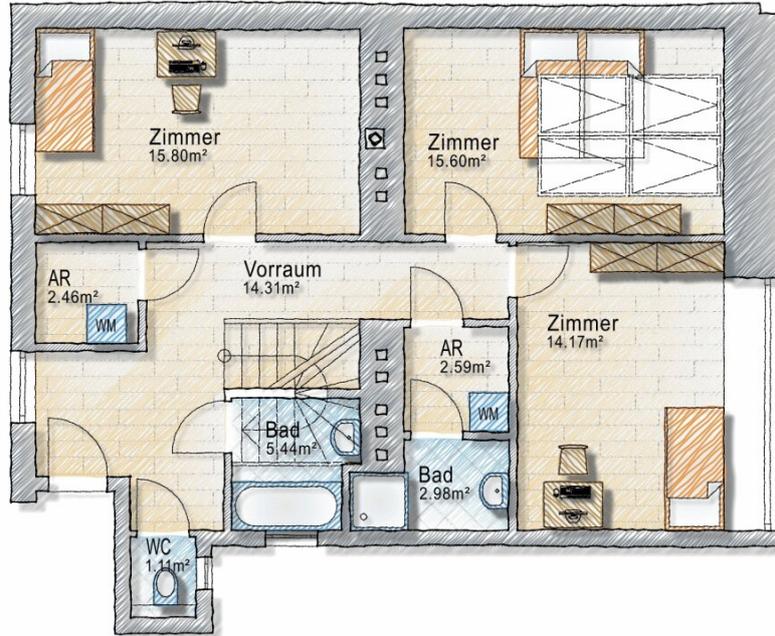
**B.A Arkadi Moullaev**

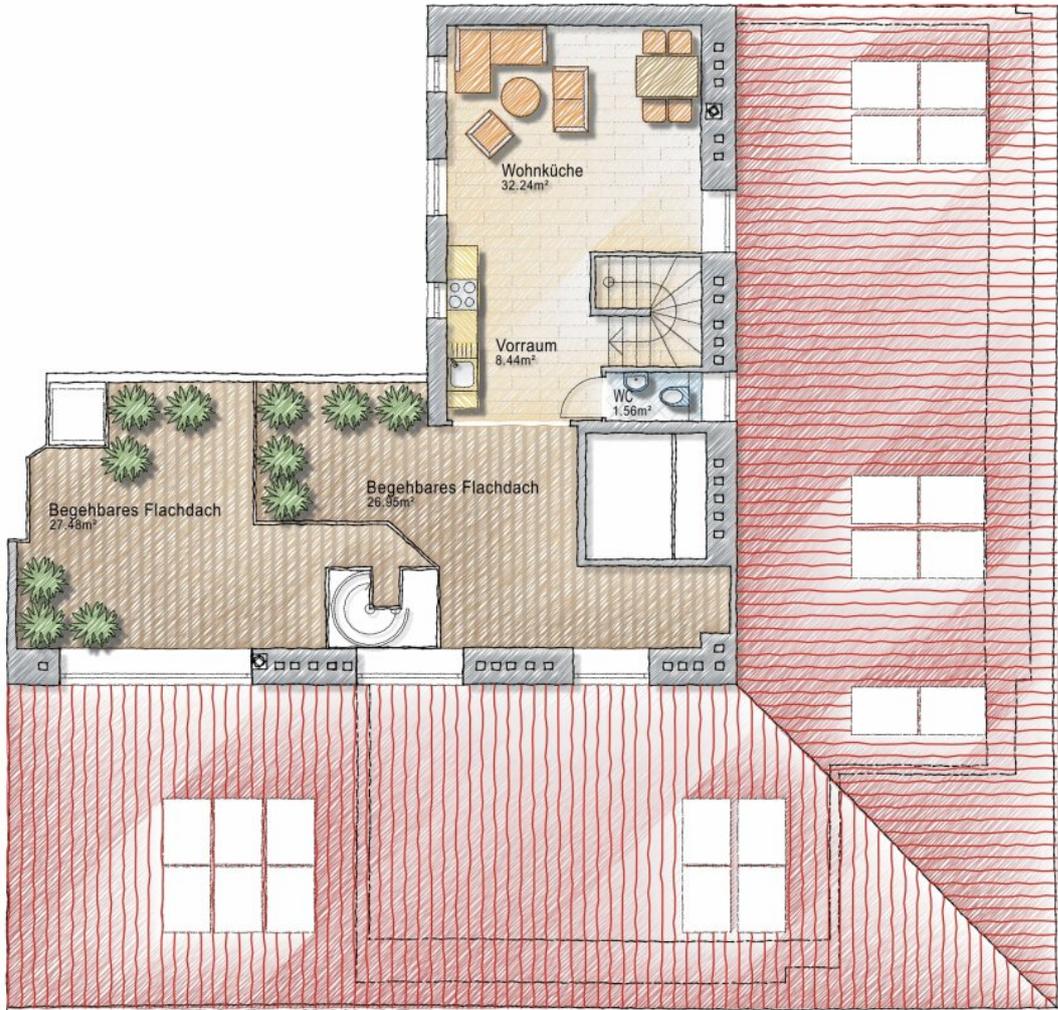












## Objektbeschreibung

Die weitläufige ca. 108,26 m<sup>2</sup> grosse Dachgeschosswohnung liegt in einem 2009 sanierten Altbau direkt am Allerheiligenplatz. Die Wohnung sowie die Terrassen Flächen sind südwestseitig ausgerichtet und ermöglichen eine uneingeschränkte Aussicht über die Baumkronen des Parks. Die praktische Raumaufteilung, die helle, freundliche Atmosphäre und die Lage am Allerheiligenpark zeichnen dieses Angebot aus.

Die Wohnung befindet sich in einem entkernten Zustand und kann durch den Erwerber selbst fertiggestellt werden.

### Eckdaten im Überblick Top 54:

- WNFL: ca. 108,26 m<sup>2</sup>
- WNFL gewichtet:: ca. 117,09 m<sup>2</sup>
- Terrasse 2.Ebene: ca. 26,95 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Küche: 1
- WC: 1
- Dusche: 2
- Zustand: entkernt

### Kosten:

Kaufpreis: € 499.000,--

Provision. 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

### **Beschreibung:**

Mit geringem Aufwand können Sie diese Wohnung nach Ihren Wünschen adaptieren. Die Wohnung ist mit doppelt verglasten Isolierfenstern, Klimageräten, elektrischen Aussenjalousien und Cat 7 Verkabelung ausgestattet.

### **Lage und Infrastruktur:**

Der Allerheiligen Platz liegt genau zwischen den U6 U-Bahn Stationen Dresdner Strasse und Handelskai (5 Gehminuten entfernt). Die S- Bahn Linien S1, S2, S3, S7 befinden sich ebenfalls in Gehdistanz. Mit dem Auto gelangen Sie über den Handelskai rasch auf die Donauuferautobahn (A22) und die Südosttangente (A23). Unzählige Shopping und Einkaufsmöglichkeiten durch die Nähe zur Millennium City und . Die Donauinsel ist zu Fuss oder mit dem Rad erreichbar und ladet zur Erholung und Sport im Grünen ein.

### **Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Arkadi Moullaev unter +43 676 84 42 99 202 oder [moullaev@stadtquartier.at](mailto:moullaev@stadtquartier.at)

Weitere Objekte auf [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

You can add us on Facebook!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap