

# Dachterrasse Maisonette Grünlage Dornbach | STADTleben



Objektnummer: 7311/574

Eine Immobilie von **Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,99 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	129,99 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	144,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,48
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	233,98 €
<b>USt.:</b>	27,56 €

## Ihr Ansprechpartner

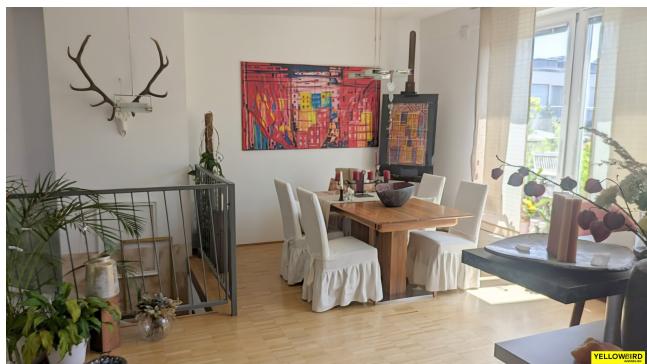


### Emilio Stoisser

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

T +436764088880

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

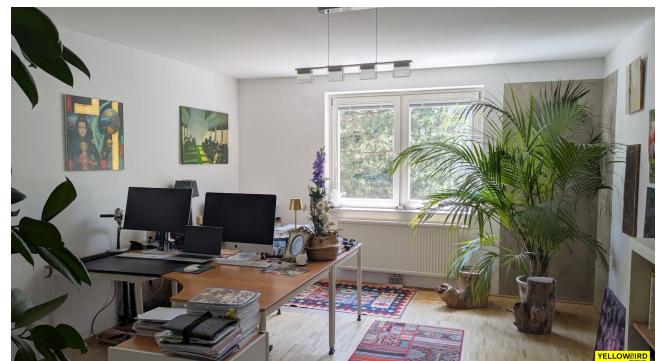




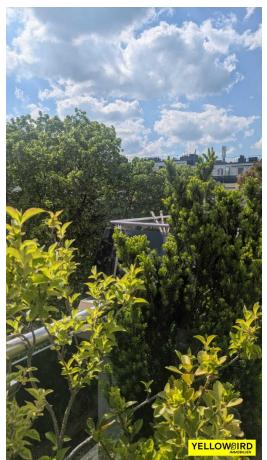
YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN

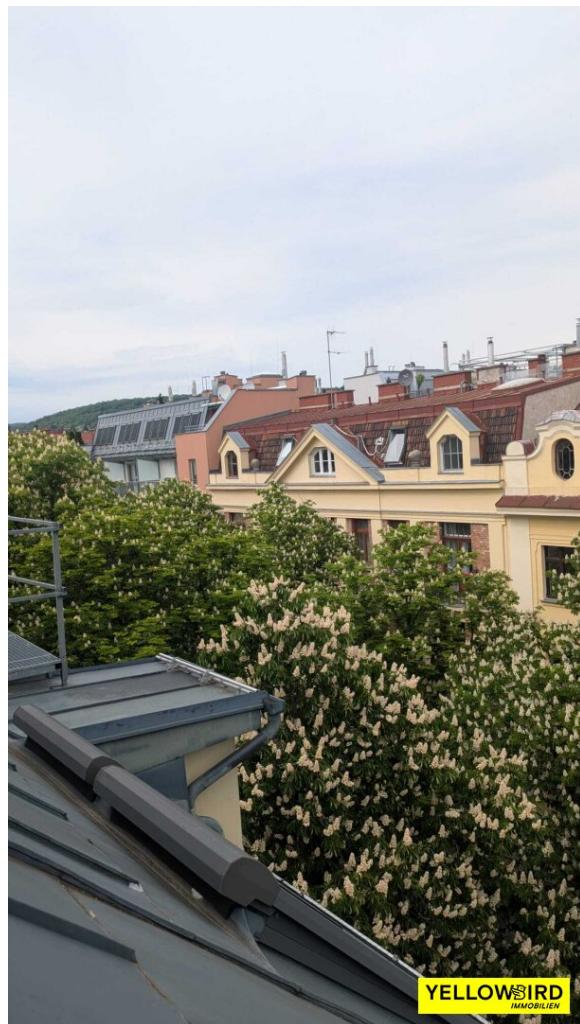


YELLOWBIRD



YELLOWBIRD









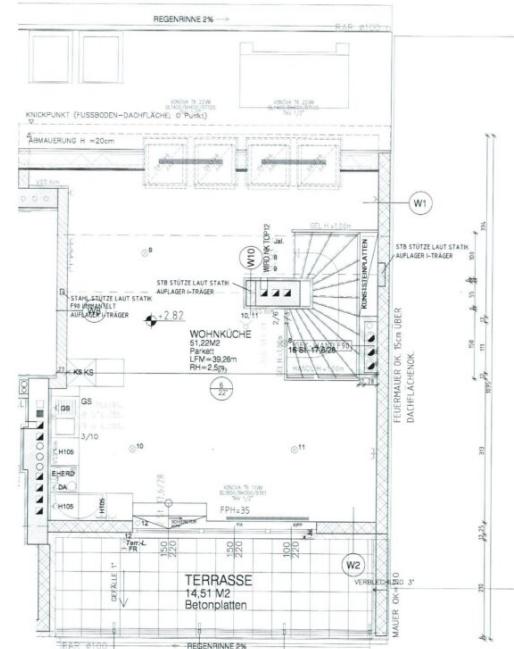
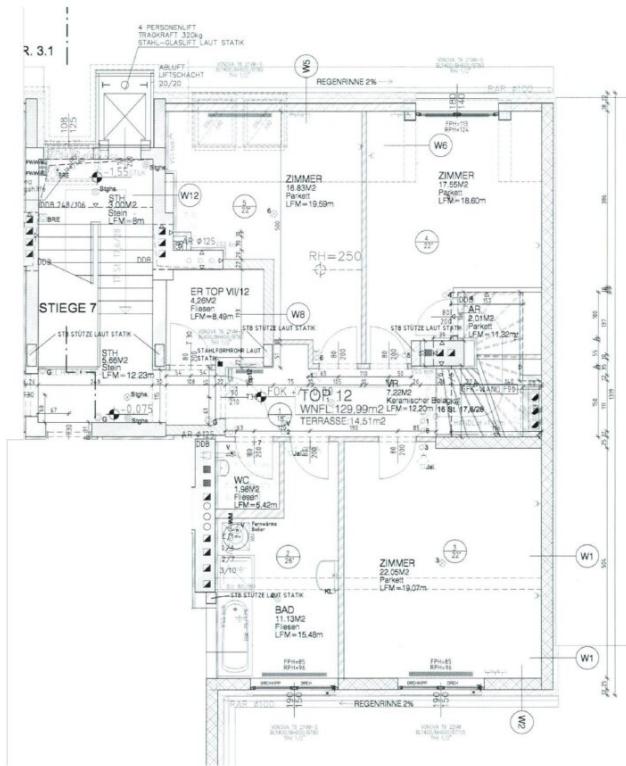
YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN



YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN



YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN



YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Maisonettewohnung | Obergeschoss Wohnküche und Terrasse | Untergeschoss 3 Zimmer, Badezimmer und separater Toilette mit sehr guter Raumauflistung und Lichtdurchflutet.

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet mit Holz-Alu-Fenstern und Sicherheits-Wohnungseingangstür, die Böden aus Parkett in Wohn- und Schlafräumen sowie Fliesen in Bad und WC.

Für angenehmes Raumklima sorgt eine Fernwärmezentralheizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung und die Verbrauchsmessung erfolgt mittels Durchfluss - Wärmemengenzähler. Anschlüsse für TV, Telefon und elektrische Ausstattung sind ausreichend vorhanden. Statt eines Kellers, verfügt die Wohnung über einen gegenüberliegenden Abstellraum.

In der Hausanlage stehen ein Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie ein Waschraum zur Verfügung.

Der begrünte Innenhof mit Altbaubestand, Sitzbänken, Wiese und einem kleinen, hauseigenen Spielplatz schafft eine ruhige Rückzugsoase im urbanen Umfeld.

Die Lage in Dornbach vereint naturnahes Wohnen mit schneller Erreichbarkeit des Stadtzentrums. Die Straßenbahnlinien 43, 2 und 10 sowie die S-Bahn S45 sind fußläufig erreichbar – mit der kommenden U5 wird die Anbindung noch schneller und komfortabler.

Der nahe Wienerwald lädt zu entspannten Spaziergängen, Laufrunden oder Ausflügen ins Grüne ein.

## HIGHLIGHTS:

- Orientierung: Ost/West
- Öffentliche Anbindung
- Lebensmittelgeschäfte (Lebensmitteleinkauf) in unmittelbarer Umgebung
- Optimale Infrastruktur – alles für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe

- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

## **INFOS ZUR WOHNUNG:**

- STOCKWERK: 1. DG./2. DG.
- BEZIEHBAR: nach Absprache
- WOHNFLÄCHE: 129,99 m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 4
- BADEZIMMER: Waschbecken und Dusche, Badewanne
- TOILETTE: separat
- RAUMHÖHE: bis 2,78 m
- HEIZUNG: Fernwärmezentralheizung mit dezentraler Warmwasserbereitung
- KLIMAANLAGE: möglich
- LÜFTUNG: Bad, WC Raumventilatoren mit elektronischen Nachlaufrelais
- INNENJALOUSIEN: Leichtmetall
- AUSSENJALOUSIN: Dachfenster mit außenliegenden Rollläden (elektrische Bedienung vorbereitet)

- KÜCHE: nach Absprache
- KAMIN: möglich (Edelstahlaufsatzt montiert)
- TERRASSE: Wandleuchte, FR-Unterputzsteckdose, Wasseranschluss im Freien
- LIFT: Personenaufzug
- AUSSENANLAGEN: Gemeinschaftsgarten, Altbaumbestand, Sitzplatz
- ALLGEMEINRÄUME: Gemeinschaftsräume, Kinderwagen- Fahrradabstellräume, Waschküche
- VERKEHRSANBINDUNG: diverse öffentliche Verkehrsmittel in 3-4 Gehminuten erreichbar (Straßenbahnen 43, 2, 10) in der Nähe S45; U5 in Bau
- INFRASTRUKTUR: sämtliche Nahversorger schnell zu Fuß erreichbar
- PLAN: derzeit nur eine Skizze vorhanden
- RENDERINGS: KI generierte Bilder dienen zur Veranschaulichung der leeren Wohnung

## **KOSTEN:**

- KAUPREIS: EUR 899.000, -
- BETRIEBSKOSTEN inkl USt.: EUR 257,38
- Aufzugskostenpauschalrate inkl USt.: EUR 45,76
- Verwaltungskosten inkl. USt.: EUR 54,34
- Reparaturrücklage: EUR 137,79

#### NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- Vertragserrichtung
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Die Wohnung wird in dem Zustand verkauft, indem Sie besichtigt wird.

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu

vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Homepage: <https://yellowbird-immo.at>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap