

**360 GRAD RUNDUMBLICK ÜBER DÖBLING von Ihrer
152qm Dachterrasse und eine geräumige 4 Zimmer
-Dachgeschosswohnung wartet auf Sie**



Objektnummer: 4565

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag. Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	188,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Kaufpreis:	1.492.000,00 €
Provisionsangabe:	

53.712,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Hackl

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 / 4
1190 Wien

T +43 1 47 03 955



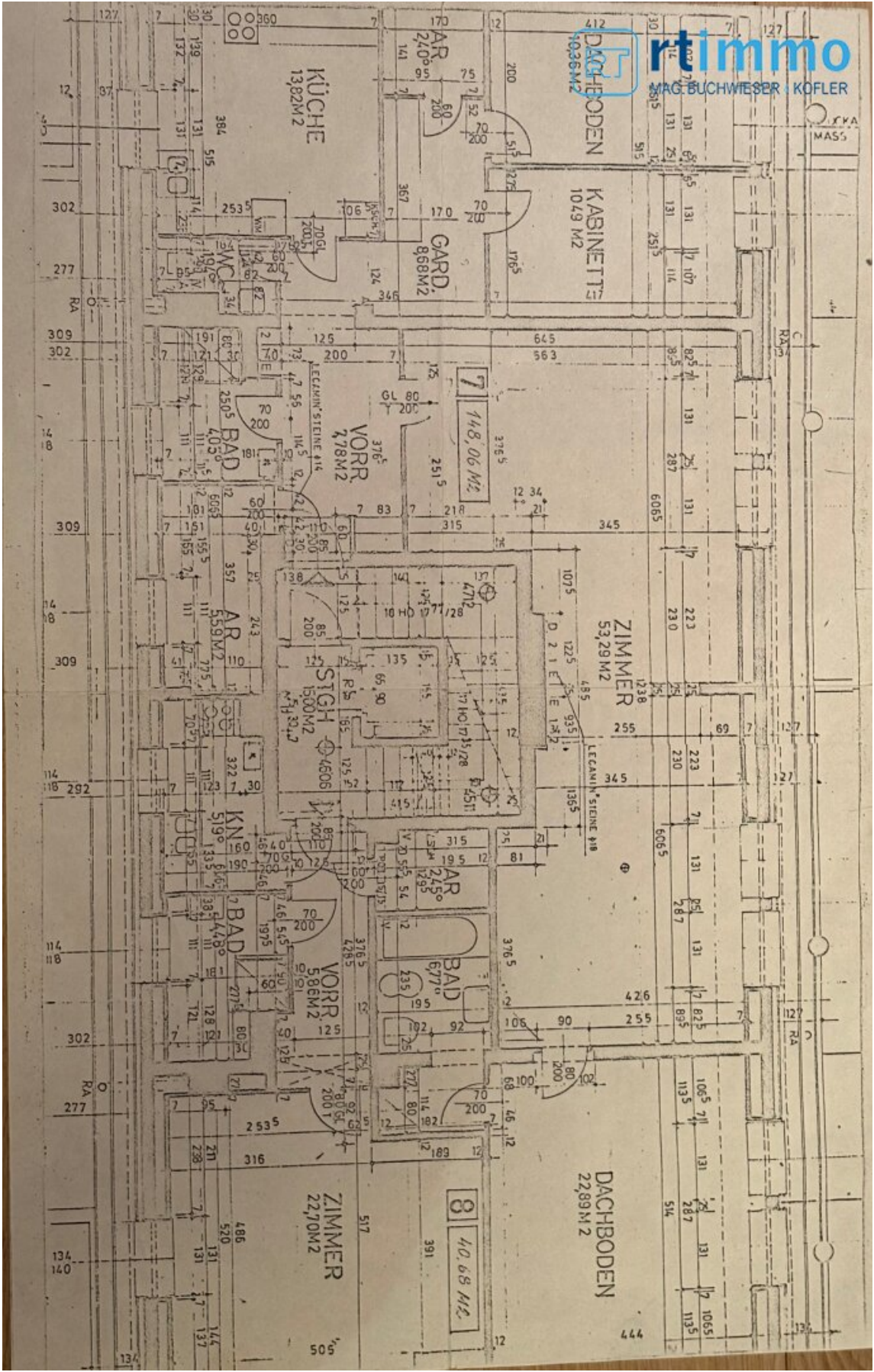












DACHBODEN
10,36 M²

KABINETTS
10,49 M²

KÜCHE
13,82 M²

GARD.
8,68 M²

7
148,06 M²

VORR.
2,78 M²

BAD
4,03 M²

ZIMMER
53,29 M²

STGH
15,00 M²

AR
5,59 M²

KN
5,19 M²

BAD
4,48 M²

VORR.
5,86 M²

DACHBODEN
22,89 M²

8
140,68 M²

ZIMMER
22,70 M²

Objektbeschreibung

SIE LIEBEN DAS AUSSERGEWÖHNLICHE?

Dann ist diese beeindruckende Dachgeschosswohnung mit einer einzigartigen Dachterrasse das Richtige für Sie. Um Sie zu Ihrem perfekten Zuhause zu machen, benötigen Sie allerdings noch Ihre Aufmerksamkeit um Sie modern umzugestalten und auf den neuesten Stand der Technik zu bringen.

HIGHLIGHTS

- 188 qm Wohnfläche
- 152 qm Dachterrasse mit 360 Grad Blick über Döbling
- Wellnessbereich am Dach
- 1 Garagenplatz
- Teilungsmöglichkeit der Wohnung (im GB sind dies zwei Einheiten).
- Park direkt davor
- Potential nach Sanierung (Dach wurde bereits saniert)

BESCHREIBUNG

Die großzügige Dachgeschosswohnung bietet Ihnen mit einer Fläche von 188 m² ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und mit der 152 qm großen, darüberliegenden eigenen Terrasse können Sie sich Ihr eigenes Refugium schaffen. Die Wohnung ist teilweise sanierungsbedürftig und ermöglicht es Ihnen, Ihre persönlichen Wünsche und Vorstellungen in die Tat umzusetzen. Die derzeitigen vier Zimmer bieten viel Raum für kreative Ideen, sei es als Familienwohnung, als Investitionsobjekt oder als stilvolles Zuhause für den gehobenen Lebensstil und kann auch auf zwei Wohnungen aufgeteilt werden (im GB ist dies so gegeben)

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die traumhafte Terrasse mit einem Saunabereich, auf der Sie den Tag mit einem Kaffee beginnen oder den Abend mit einem Glas Wein ausklingen lassen können. Genießen Sie den atemberaubenden Ausblick über die Stadt und die umliegenden Grünflächen, somit ein perfekter Ort, um die Seele baumeln zu lassen und den Alltag hinter sich zu lassen.

Erleben Sie ein neues Lebensgefühl in dieser traumhaften Dachgeschosswohnung, die Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch einen Rückzugsort im pulsierenden Wien bietet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern! Ihr Traum vom perfekten Wohnen beginnt hier.

Insgesamt eine großartige Gelegenheit, sich Ihre große neue Wohnung in Ihren eigenen Stil zu schaffen!

RAUMAUFTEILUNG: 2 Vorzimmer, 2 Bäder, Garderobe, Wohnzimmer mit 60 qm, 1 Zimmer teilbar, 2 große Zimmer Küche, Bad, Kabinett, WC, Gang, 2 Zimmer

VERKEHRSANBINDUNG:

Bus: 10A, 39A in 100m

U-Bahn Spittelau: U4 in 1, 3 km

Straßenbahn: 38 in 300m

INFRASTRUKTUR:

Billa ca.100 m entfernt, Restaurants, Ärzte, Kindergärten und Schulen. Ärzte in der näheren Umgebung

KOSTEN:

1.680.000€ 1.492.000,00€ Kaufpreis

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch (Entfall bei Hauptwohnsitzbegründung möglich)

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3% Maklerhonorar + 20% UST.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap