

**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:	Sanierungsbedürftig
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.

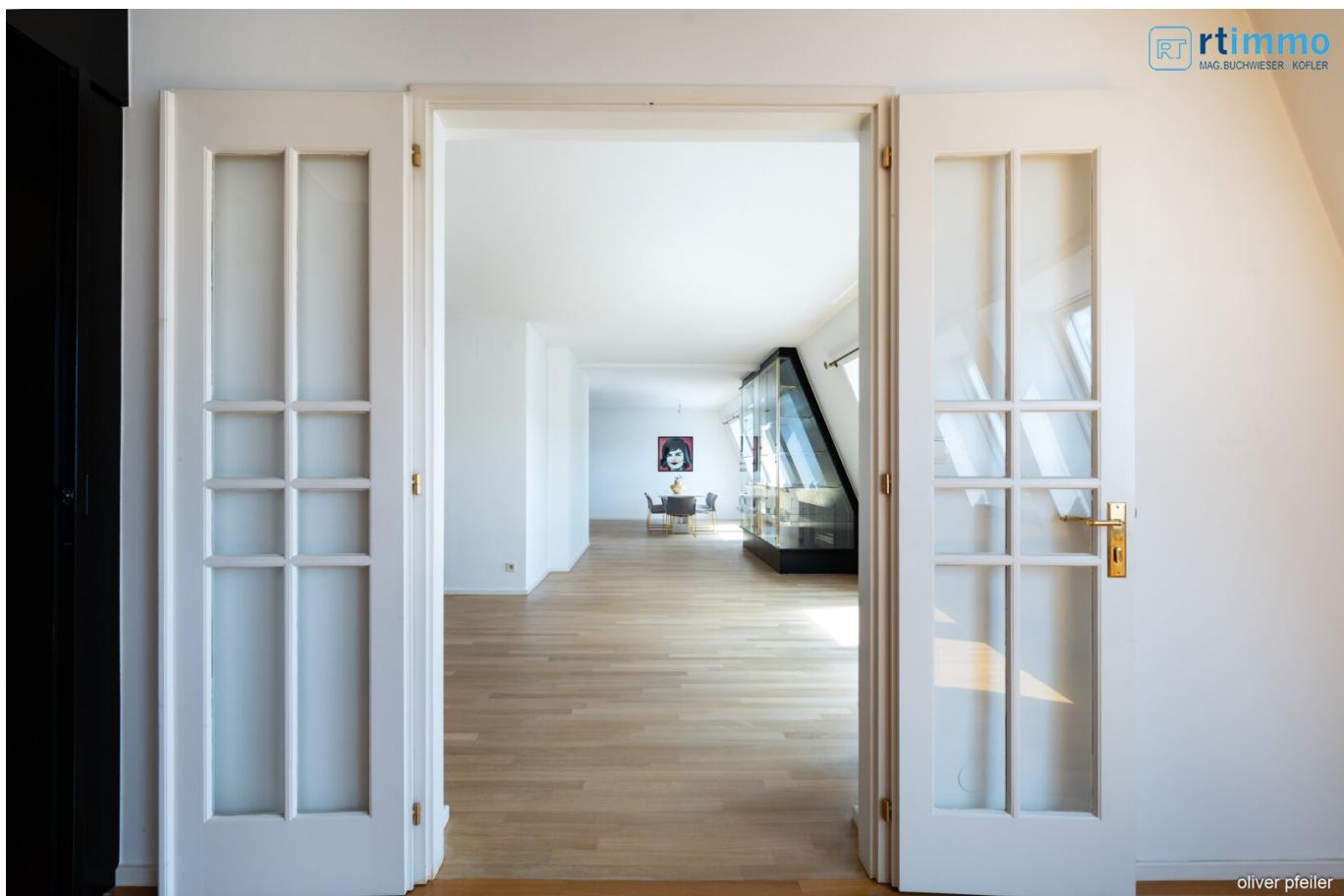
Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 Top 3 und 4
1190 Wien

T +43 1 470 39 55





oliver pfeiler



rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KOFLER



rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KOFLER

feingartiert



oliver pfeiler



oliver pfeiler



oliver pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER



feinquartiert



rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER



rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER

oliver pfeifer

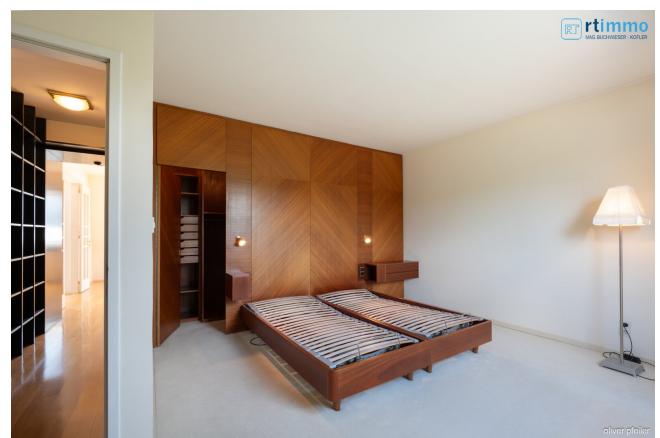


oliver pfeiler



 **rtimmo**
THE BUSINESS KÖFLER

oliver-pfeiler

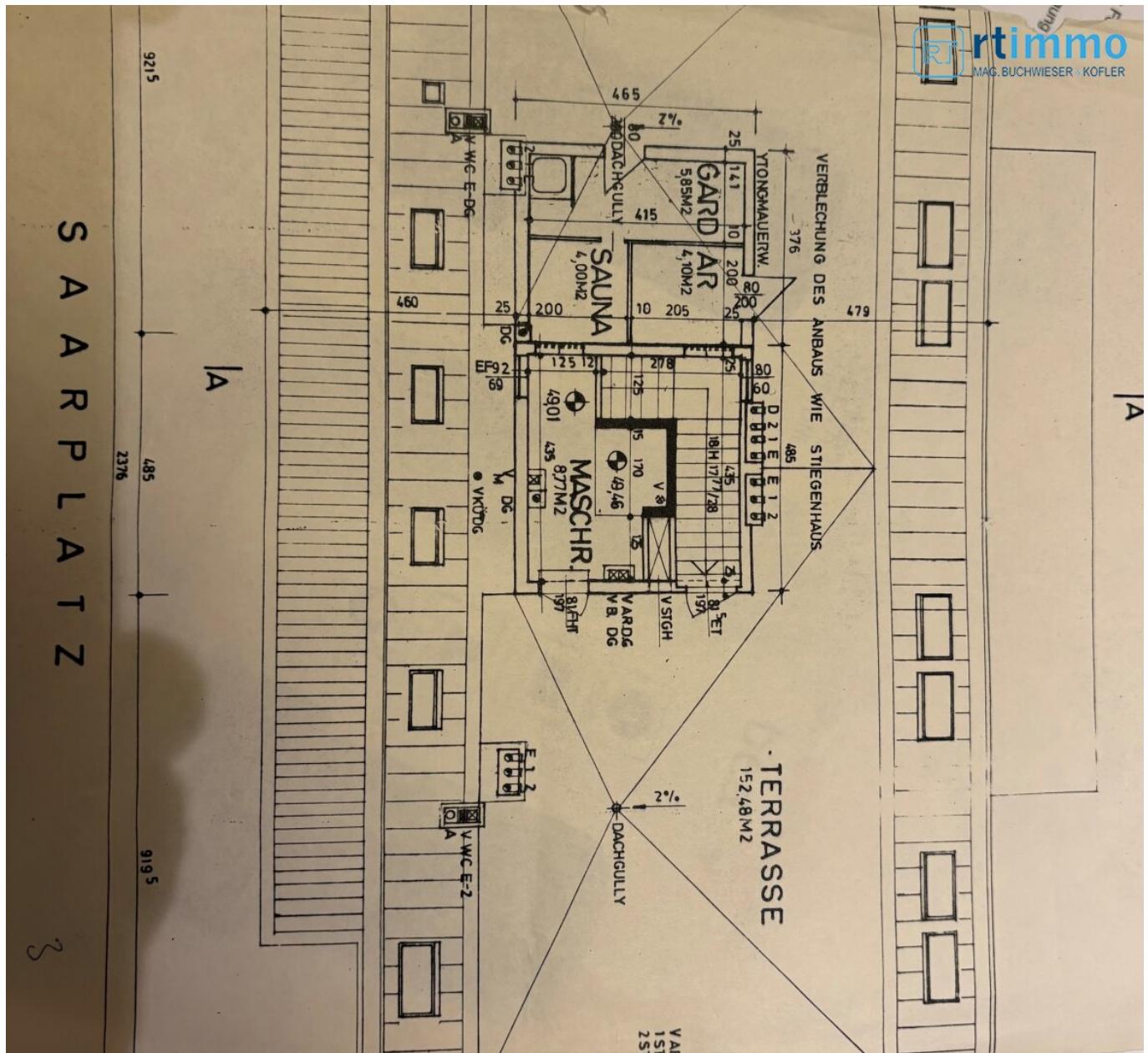


 **rtimmo**
MAG.BUCHWIESER · KÖFLER

oliverpfeiler



oliver pfeiler



S A A R P L A T Z

9215

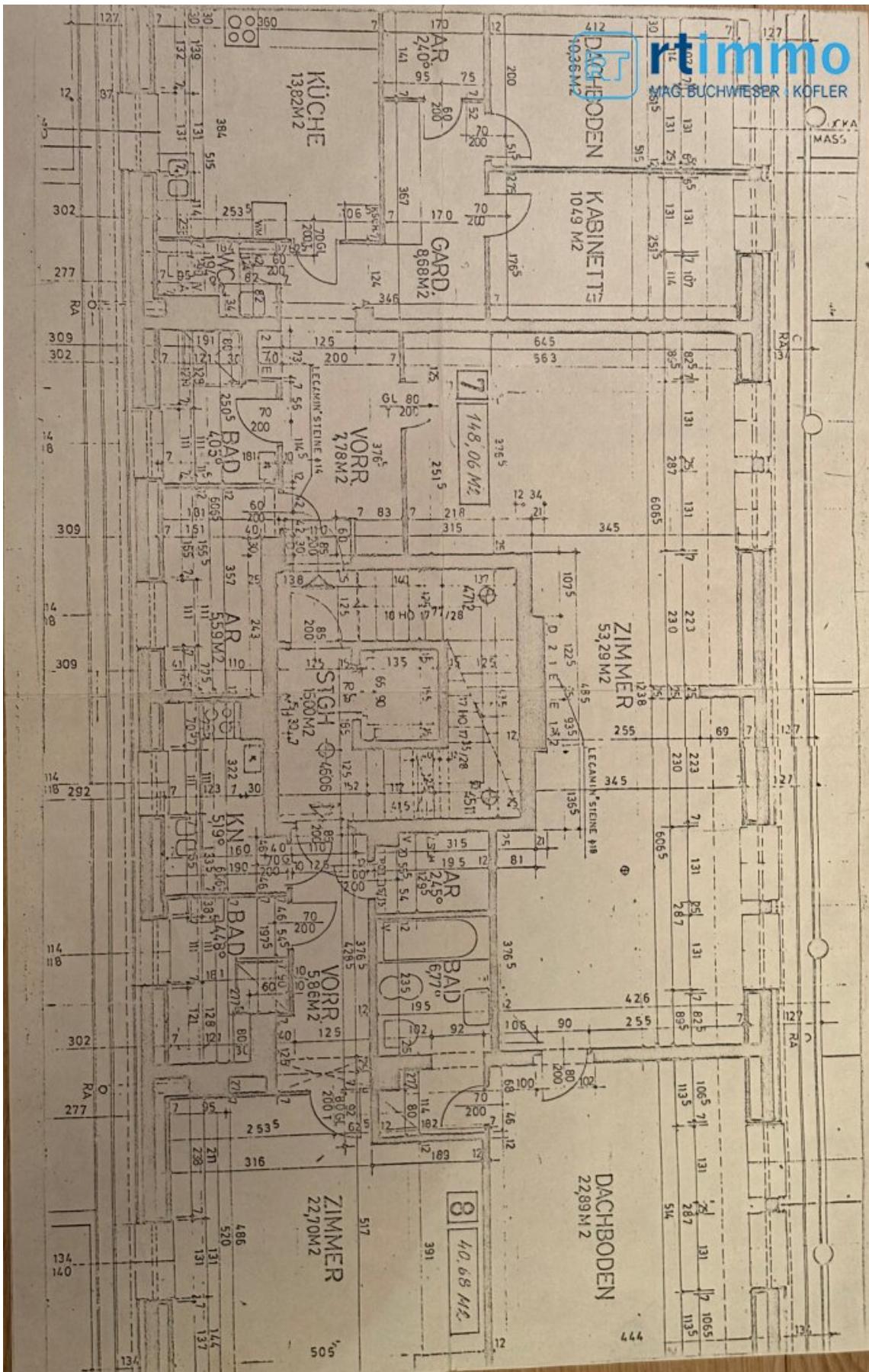
485

5616

۲



MAG. BUCHWIESER • KOFLER



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, benötigt 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% Eintragsgebühr 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