

## **Moderne DG-Wohnung mit großartiger riesiger 360 Grad Terrasse und Garagenplatz**



**Objektnummer: 5570/568**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Iglaseegasse                             |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß                    |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien                                |
| Baujahr:                      | 1972                                     |
| Zustand:                      | Modernisiert                             |
| Alter:                        | Neubau                                   |
| Wohnfläche:                   | 94,03 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:                   | 218,14 m <sup>2</sup>                    |
| Gesamtfläche:                 | 125,03 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 4                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 2                                        |
| Terrassen:                    | 1                                        |
| Keller:                       | 2,64 m <sup>2</sup>                      |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 107,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,51                            |
| Kaufpreis:                    | 1.049.900,00 €                           |
| Betriebskosten:               | 158,94 €                                 |
| USt.:                         | 19,05 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Anton De Icco**

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 664 3817061

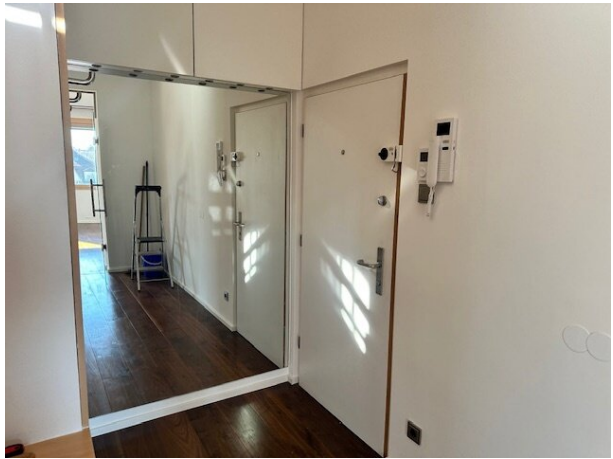




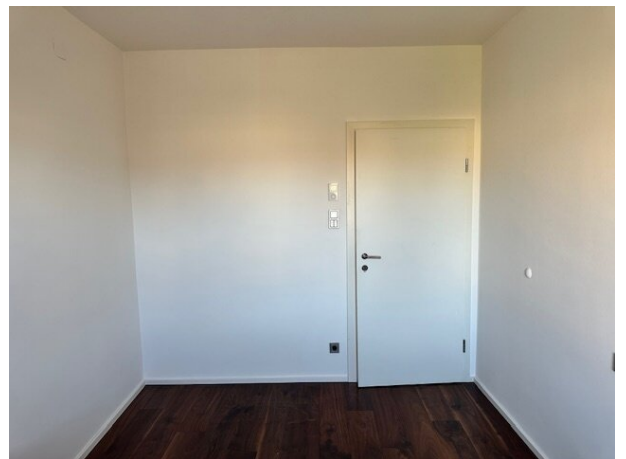




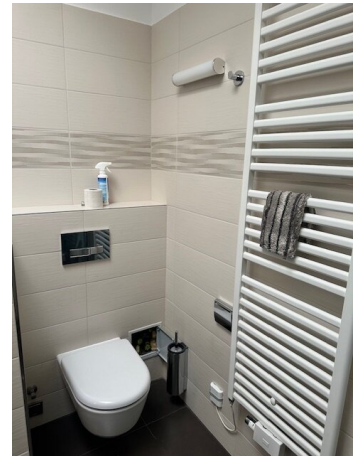


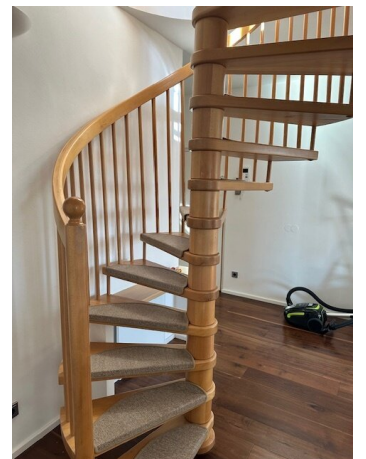
















## Objektbeschreibung

Diese exquisite Dachgeschosswohnung im 19. Bezirk bietet Ihnen nicht nur modernen Komfort, sondern auch einen Lebensstil, der keine Wünsche offenlässt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 94,03 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Grundriss, der vier lichtdurchflutete Zimmer auf einer Ebene umfasst, ist diese Immobilie der ideale Rückzugsort für Paare oder Familien perfekt geeignet.

Der Kaufpreis spiegelt nicht nur die exzellente Lage wider, sondern auch die hochwertigen Ausstattungsmerkmale, die diese Wohnung zu einem wahren Juwel machen. Die umfassende Modernisierung sorgt dafür, dass Sie in einen Raum eintreten, der sowohl stilvoll als auch funktional ist. Hochwertige Fliesen und Parkettböden verleihen den Räumen eine elegante Note, während die Einbauküche begeistern wird.

Das **HIGHLIGHT ist die großzügige fast 360-GRAD TERRASSE** mit 118 m<sup>2</sup>, die Ihnen einen atemberaubenden Fern- und Grünblick bietet. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier entspannte Abende mit Freunden verbringen oder den Sonnenuntergang über der Stadt genießen. Auf der Dachterrasse, die nur für Sie privat ist, sind die Vorrichtungen in Form von zwei Starkstromanschlüssen für ein Whirlpool und eine Sauna vorbereitet und wurden als solches bereits benutzt. Die Wohnung verfügt zudem über zwei WCs, was für zusätzlichen Komfort sorgt – besonders in einem Haushalt mit mehreren Personen.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet, dass für Tageslicht sorgt. Eine Dusche rundet das Badezimmer ab und schafft eine Wohlfühloase zum Entspannen. Im Bad befindet sich auch hinter einem Einbaukasten die Waschmaschine.

### HEIZUNGSINFO:

Zurzeit wird mit Infrarotheizkörpern geheizt, doch hinter den Infrarotheizkörpern sind im Unterputz bereits Leitungen verlegt worden, wo man entweder über eine Außentherme eine Gasheizung oder eine Luftwärmepumpe am Dach einfach und unkompliziert installieren könnte.

Für Ihre Sicherheit und Ihren Komfort sorgt der Personenaufzug, der Sie direkt zu Ihrer Traumwohnung bringt. Neben der Eingangstür verfügt man noch über eine 6 m<sup>2</sup> Abstellraum, der absperrenbar ist und sehr gut nutzbar ist. Im Keller gehört ebenfalls ein Abteil zu dieser Wohnung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit Bus, Straßenbahn und dem Bahnhof in unmittelbarer Nähe erreichen Sie alle wichtigen Punkte der Stadt schnell und unkompliziert. Ob für den täglichen Arbeitsweg oder einen entspannten Tag in der Stadt – die Lage könnte nicht besser sein.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Einrichtungen, die Ihren Alltag erleichtern. Arztpraxen, Apotheken, Kliniken und Schulen sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Auch Supermärkte und Bäckereien sind in der Nähe, sodass Sie alles, was Sie brauchen, bequem erreichen können. Darüber hinaus sind Bildungseinrichtungen wie Universitäten und höhere Schulen in der Nachbarschaft, was diese Lage für Familien besonders attraktiv macht.

Nutzen Sie die Chance, Teil dieser ruhigen Gemeinschaft im 19. Bezirk zu werden und genießen Sie die Vorzüge einer hochwertigen Dachgeschosswohnung mit allem, was das Herz begehrt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, wie diese Wohnung Ihre Vorstellungen vom perfekten Zuhause übertrifft!

### **Kaufnebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintrag

Kaufvertragserrichtung

3,6 % Provision inkl. 20 % Ust

Für Informationen und Besichtigungstermine stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Termine sind auch am Wochenende möglich unter **0664 - 38 17 061, Anton Robert De Icco**

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 <750m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap