

## **ERSTBEZUG - Sonnige Dachmaisonette mit 45m<sup>2</sup> Terrasse beim Hoffmann Platz**



**Objektnummer: 5570/590**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Adresse                       | Oswaldgasse                 |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß       |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 1120 Wien                   |
| Baujahr:                      | 2005                        |
| Zustand:                      | Voll_saniert                |
| Alter:                        | Neubau                      |
| Wohnfläche:                   | 112,65 m²                   |
| Nutzfläche:                   | 152,41 m²                   |
| Zimmer:                       | 4                           |
| Bäder:                        | 1                           |
| WC:                           | 2                           |
| Terrassen:                    | 2                           |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 59,20 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,98                        |
| Kaufpreis:                    | 748.770,00 €                |
| Betriebskosten:               | 231,30 €                    |
| USt.:                         | 29,26 €                     |
| Provisionsangabe:             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Anton De Icco

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 664 3817061

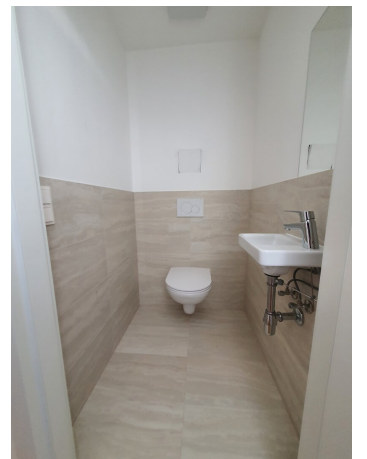
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













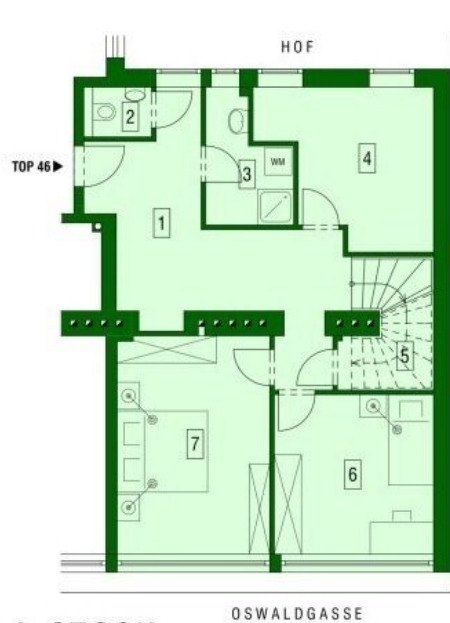










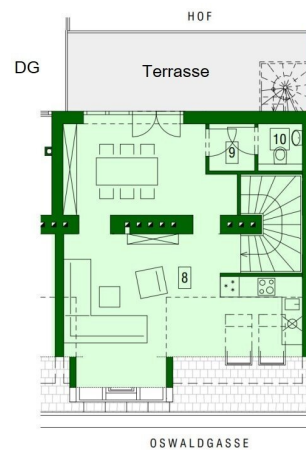
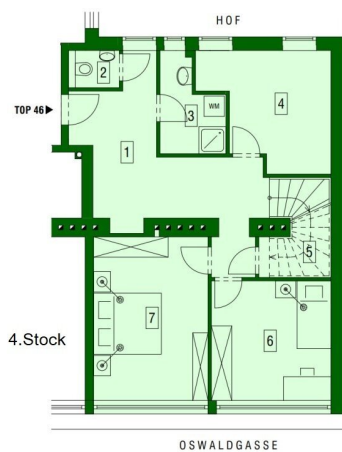


1120 Wien, Oswaldgasse 10  
TOP 46 4. Stock, 1.+2. DG

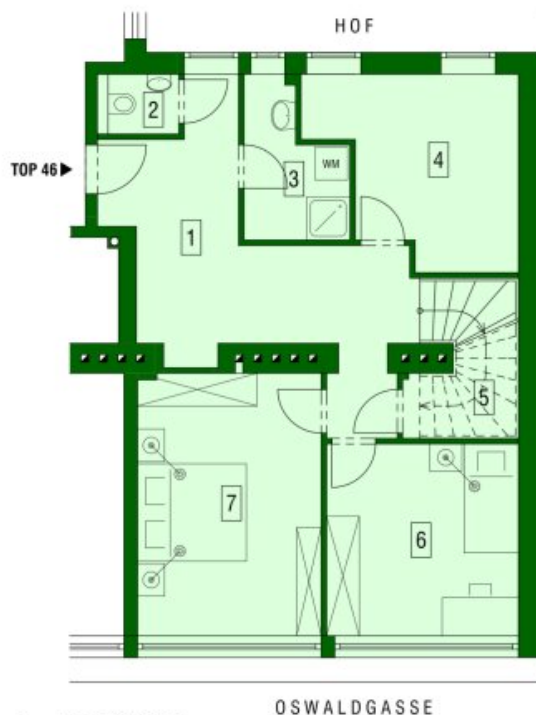
|   |                                    |    |                                        |
|---|------------------------------------|----|----------------------------------------|
| 1 | Vorraum<br>17,45 m <sup>2</sup>    | 7  | Zimmer<br>16,97 m <sup>2</sup>         |
| 2 | WC<br>1,30 m <sup>2</sup>          | 8  | Wohnküche<br>42,52 m <sup>2</sup>      |
| 3 | Bad<br>5,34 m <sup>2</sup>         | 9  | Vorraum<br>1,62 m <sup>2</sup>         |
| 4 | Zimmer<br>10,61 m <sup>2</sup>     | 10 | WC<br>1,68 m <sup>2</sup>              |
| 5 | Abstellraum<br>3,05 m <sup>2</sup> | A  | Terrasse 1. DG<br>13,40 m <sup>2</sup> |
| 6 | Zimmer<br>12,11 m <sup>2</sup>     | B  | Terrasse 2. DG<br>26,36 m <sup>2</sup> |

ca. 112,65 m<sup>2</sup> Nutzfläche

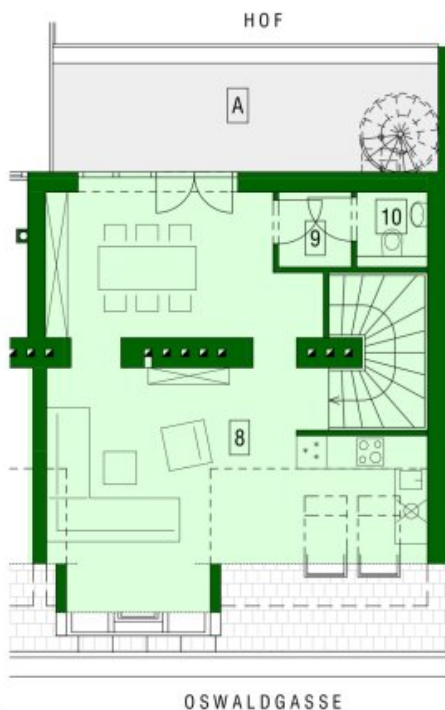
ca. 39,76 m<sup>2</sup> Terrassen 1.+2. DG



0 1 m 2 m 3 m 5 m 10 m



4 .STOCK



1.DG

1120 Wien, Oswaldgasse 10  
TOP 46 4.Stock, 1.+2. DG

|   |                                    |    |                                       |
|---|------------------------------------|----|---------------------------------------|
| 1 | Vorraum<br>17,45 m <sup>2</sup>    | 7  | Zimmer<br>16,97 m <sup>2</sup>        |
| 2 | WC<br>1,30 m <sup>2</sup>          | 8  | Wohnküche<br>42,52 m <sup>2</sup>     |
| 3 | Bad<br>5,34 m <sup>2</sup>         | 9  | Vorraum<br>1,62 m <sup>2</sup>        |
| 4 | Zimmer<br>10,61 m <sup>2</sup>     | 10 | WC<br>1,68 m <sup>2</sup>             |
| 5 | Abstellraum<br>3,05 m <sup>2</sup> | A  | Terrasse 1.DG<br>13,40 m <sup>2</sup> |
| 6 | Zimmer<br>12,11 m <sup>2</sup>     | B  | Terrasse 2.DG<br>26,36 m <sup>2</sup> |

ca. 112,65 m<sup>2</sup> Nutzfläche

ca. 39,76 m<sup>2</sup> Terrassen 1.+2.DG

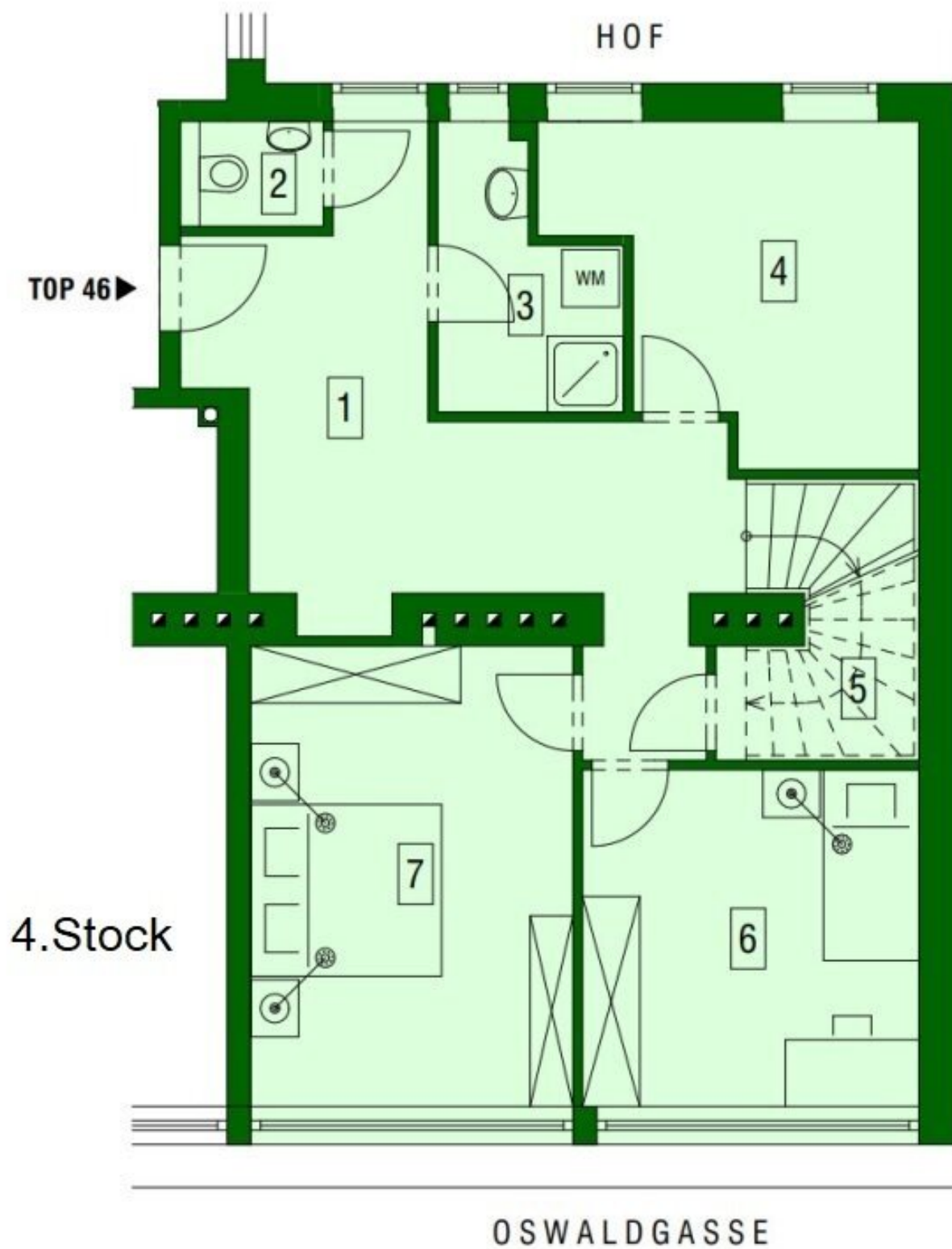


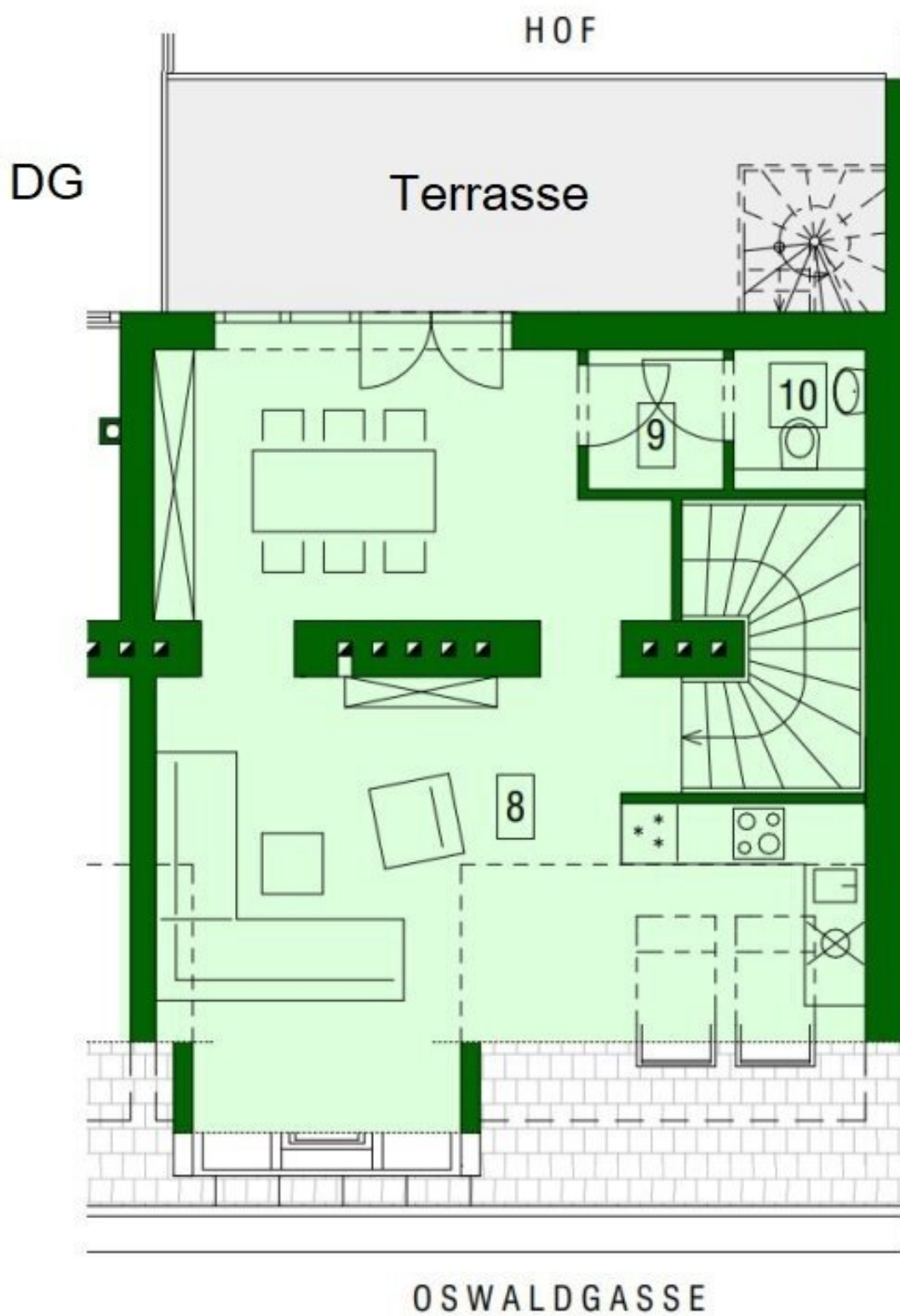
Hausverwaltung Steiner  
Taborstraße 11/12  
1020 Wien

Die Nutzflächen beziehen sich auf eine Naturvermessung (exkl. Terrassenflächen). Fehler vorbehalten.

Planänderungen aufgrund haustechnischer oder konstruktiver Massnahmen vorbehalten. Änderungen infolge behördlicher Auflagen, neuer technischer Erkenntnisse oder im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise vorbehalten. Einrichtungsgegenstände sind illustrativ und nicht Verkaufsgegenstand. Kein Anspruch auf etwaige im Plan dargestellte Kamine.

Sämtliche Angaben ohne Gewähr.





## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne **Erstbezug-Dachgeschoßwohnung** im 12. Bezirk wurde **komplett saniert** und bietet Ihnen **komfortables Wohnen** mit einem sehr **schönen Ausblick**.

Mit einer **Wohnfläche** von **112,65m<sup>2</sup>** und insgesamt **4 Zimmern** bietet diese Wohnung ausreichend **Platz für Familien**, die viel Raum für sich und ihre Lieben benötigen. Das **Highlight** der Wohnung ist jedoch die **Dachterrasse**, die Ihnen einen **atemberaubenden Ausblick** auf die Stadt, die umliegenden **Berge** und grünen **Parks** bieten. Hier können Sie entspannen, den **Sonnenuntergang** genießen und die Hektik des Alltags hinter sich lassen.

Die 2005 errichtete **Wohnung** wurde vollständig **saniert** und erstrahlt in **neuem Glanz**. Die hochwertigen **Fliesen** und **Parkettböden** verleihen den Räumen ein **modernes** und **gemütliches Ambiente**. Die **Fußbodenheizung** sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und der **Aufzug** garantiert ein schnelles Erreichen der Wohnung. **Heizung und Warmwasser** wird über Fernwärme sichergestellt.

Ein weiteres Highlight sind die **2 Badezimmer**, jeweils mit **WC** ausgestattet. Das **Bad mit Fenster** bietet Ihnen nicht nur **ausreichend Platz**, sondern auch **viel Tageslicht** und eine gute Lüftungsmöglichkeit.

Der **Ausblick von der Dachterrasse** wird Sie jeden Tag aufs Neue begeistern. Ob Sie den **Blick über die Dächer** von **Wien** genießen oder in die **Ferne** schweifen und die **umliegende Natur** zu betrachten, hier ist alles möglich. Sie können all dies in **absoluter Ruhe** erleben.

Die **Lage** der Wohnung ist ebenfalls **sehr gut**, in **unmittelbarer Nähe** finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: **Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien** und sogar ein **Einkaufszentrum**. Auch die **Verkehrsanbindung** ist **optimal**. Mit **Bus, U-Bahn, Straßenbahn** und **Bahnhof** haben Sie alle Möglichkeiten, um **schnell** und **bequem** in die **Innenstadt** oder in andere Stadtteile zu gelangen.

Zögern Sie nicht länger und erfüllen Sie sich den **Traum** von einer tollen **Dachterrassen Wohnung** in Wien. Vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin** und lassen Sie sich von diesem Angebot inmitten der pulsierenden Stadt begeistern!

**Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt 748.900,- €**

**Kaufnebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintrag

1,0 % Kaufvertragserrichtung + Ust

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](tel:0664-3817061), **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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap