

Bezugsfertige Dachwohnung mit 3 Zimmer, großem Balkon und interessanter 36 m² großer Dachterrasse



Objektnummer: 9567

Eine Immobilie von GELAS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bachgasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,08 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	185,20 €
USt.:	18,52 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Peter Lasek

GELAS Immobilien GmbH
Arbeitergasse 41/1-4
1050 Wien

T +43 676 506 00 39

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



2. DG: Wohnzimmer



2. DG: Wohnzimmer



2. DG: Wohnzimmer







2. DG: Zimmer mit Bad und WC



1. DG Wohnküche/Schlafzimmer + Bad/WC + Balkon

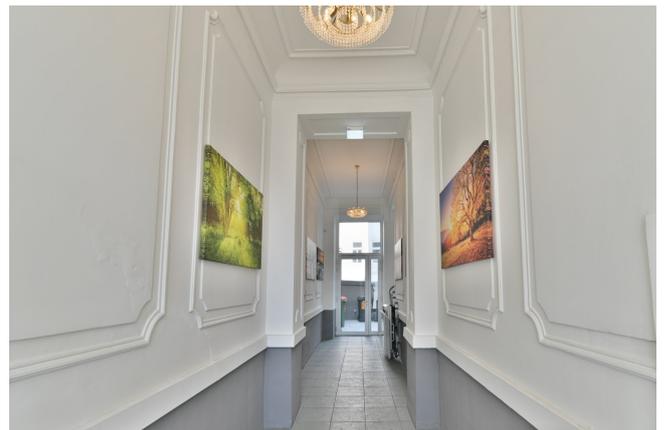


1. DG Wohnküche/Schlafzimmer + Bad/WC + Balkon

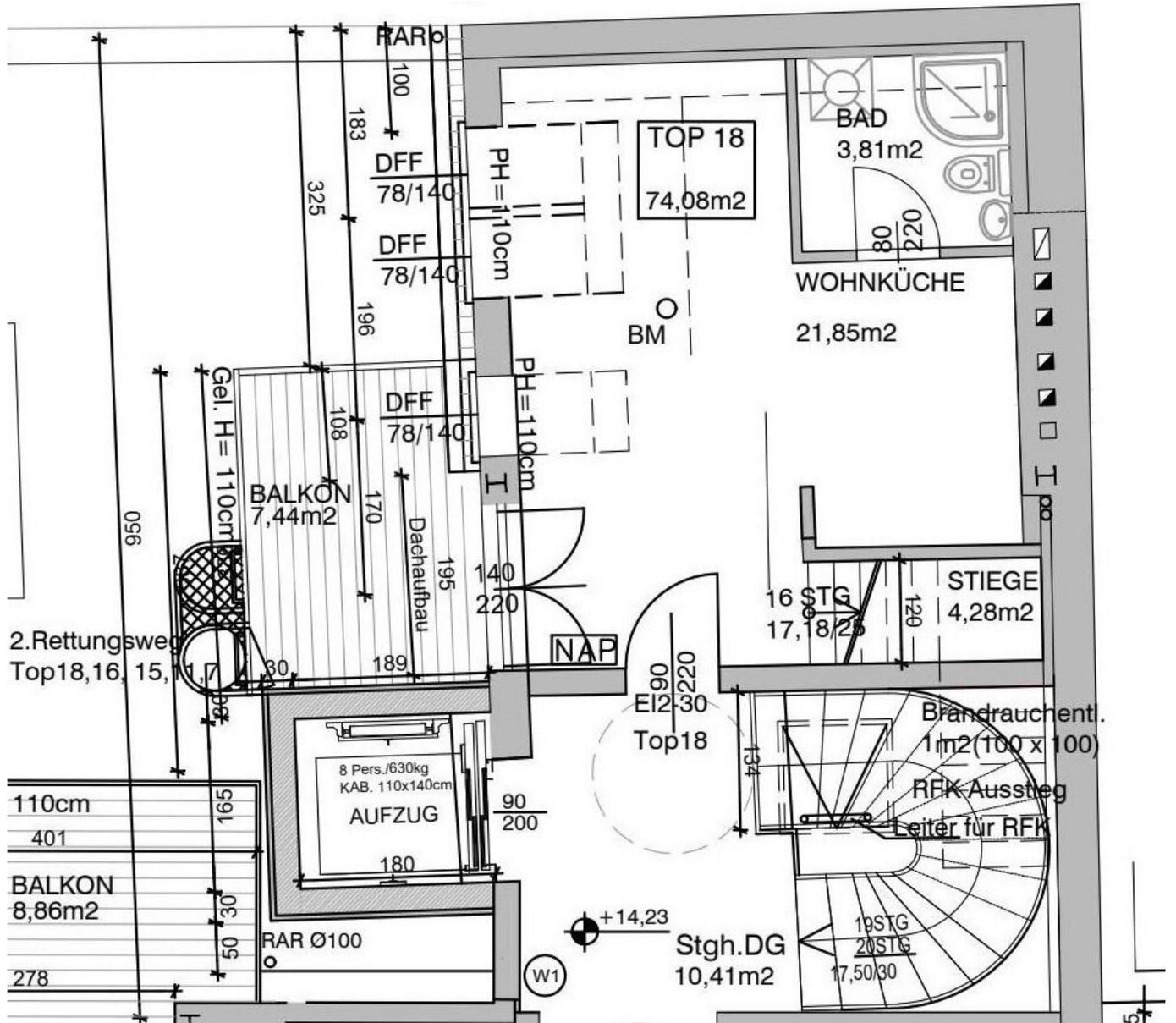


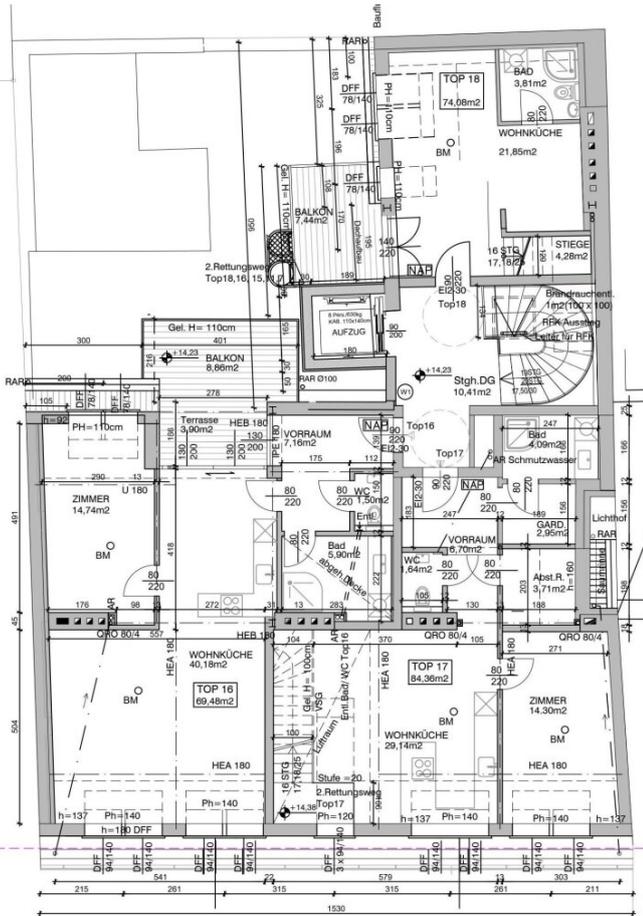
1. DG Wohnküche/Schlafzimmer + Bad/WC + Balkon



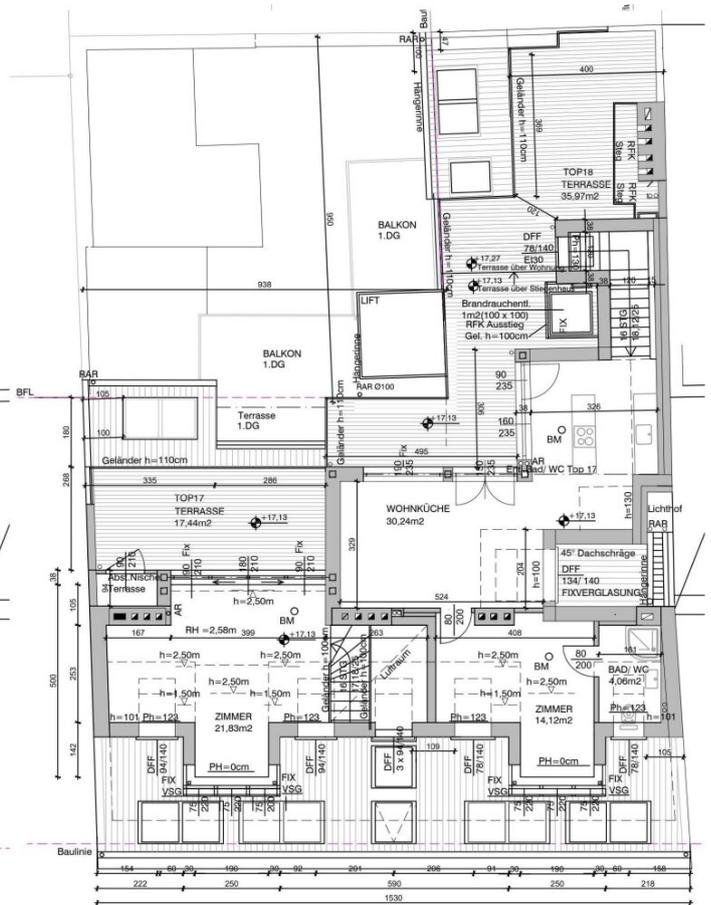








GRUNDRISS 1. DACHGESCHOSS



GRUNDRISS 2. DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Bezugsfertige Dachwohnung mit 3 Zimmer, großem Balkon und interessanter 36 m² großer Dachterrasse

In diese Wohnung kann man sofort einziehen. Sie wird wie sie liegt und steht verkauft samt Mobilar. Sie können sich die Wohnung auch ohne Mobilar vorstellen, denn auf Wunsch kann aber das Mobilar auch noch vom Verkäufer entfernt werden bzw. kann man sich einigen, was bleibt und was nicht. Der Preis ist immer der selbe.

Die Wohnung ist eine Maisonette mit 74,08 m². Im DG1 (4.Stock) ist der Eingang. Dort findet sich ein eigener Wohnbereich - ideal auch z.B. für Sohn oder Tochter für eigenen Bereich. Dieser Teil besteht aus einem Aufenthaltsraum zum Wohnen, Schlafen und Kochen (Einbauküche). Bad und WC gleich dabei und ein Ausgang auf einen 7,44 m² großen Balkon in luftiger Höhe. Alles ist nachmittagssonig westseitig ausgerichtet.

Durch eine kurze Treppe kommt man in den oberen Bereich im 2. DG (5.Stock):

Dort steht man gleich in einem Küchenbereich, den man gleichzeitig auch als Eßplatz verwenden kann. Bei Schönwetter macht man dort einfach die Terrassentüre auf und stellt den Eßtisch ins Freie.

Nach einigen Metern ist man im Wohnzimmer, das wieder eine eigene Terrassentüre hat. Angrenzend liegt das Schlafzimmer in dem man vom Bett aus einen tollen Fernblick auf die Strassen hat. Auch dieses Schlafzimmer hat ein eigenes Bad mit Badewanne und WC.

Die Terrasse mit 36 m² ist kein simples Rechteck oder Quadrat sondern erstreckt sich idealerweise über eine Fläche auf der man sie in eigene Bereiche unterteilen kann, z.B. Whirlpoolbereich, Grillbereich, Sitzbereich usw.

Ausstattung:

Fußbodenheizung

alle Anschlüsse für Klimaanlage in jedem Hauptraum (man braucht nur mehr Geräte anschließen)

Parketten (Eiche natur)

Mobilar ist nicht ganz neu aber gepflegt und brauchbar (So eine Wohnung kauft man aber nicht wegen dem Mobilar)

Hausallgemein:

Allgemeinflächen 2024 hochwertig kernsaniert und modern ausgestattet. 2 Lifte + Hauszentralheizung eingebaut. Auf lange absehbare Zeit sind daher keine nennenswerten Reparaturen zu erwarten.

Lage: neben Thaliastraße, Ruhelage, Einbahnstraße mit ganz wenig Verkehr.

Kaufpreis: EUR 699.000,-

Dzt. monatl. Kosten EUR 282,24

EUR 185,20 BK

EUR 78,52 Rücklage

EUR 18,52 10 % MwSt.

Hinzu kommen noch EUR 100,00 für Heizkosten und Warmwasser

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer 3,5%

Eintragungsgebühr 1,1 %

Notarkosten (Vertragserrichtung und Treuhandschaft) maximal 1% + 20 % USt des Kaufpreises

Es stehen noch 2 weitere Dachwohnungen im selben Stock zum Verkauf. Die Grundrisse sieht man auf den abgebildeten Plänen.

ALLEINBEAUFTRAGT! Für weitere Fragen rufen Sie unverbindlich 0676/5060039, Herr Peter Lasek.

Beratung und Besichtigung sind kostenlos, nur bei Abschluss eines Kaufvertrages wird unser übliches Maklerhonorar in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. in Rechnung gestellt.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap