

**KLIMATISIERTE DACHTERRASSENWOHNUNG 4-Zimmer
Nähe Schloss Belvedere**



rtimmo
MAG. BUCHWIESER KOFLER

oliver pfeiler

Objektnummer: 4529

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,11 m ²
Nutzfläche:	157,95 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	13,04 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,80
Kaufpreis:	680.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oleg Gumeniuk

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



oliver pfeiler



oliver pfeiler

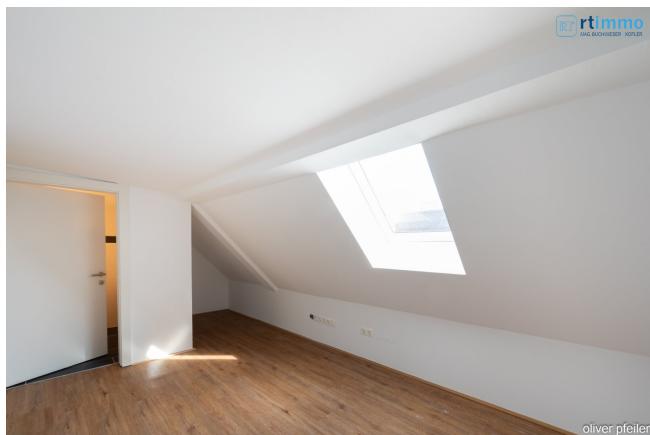


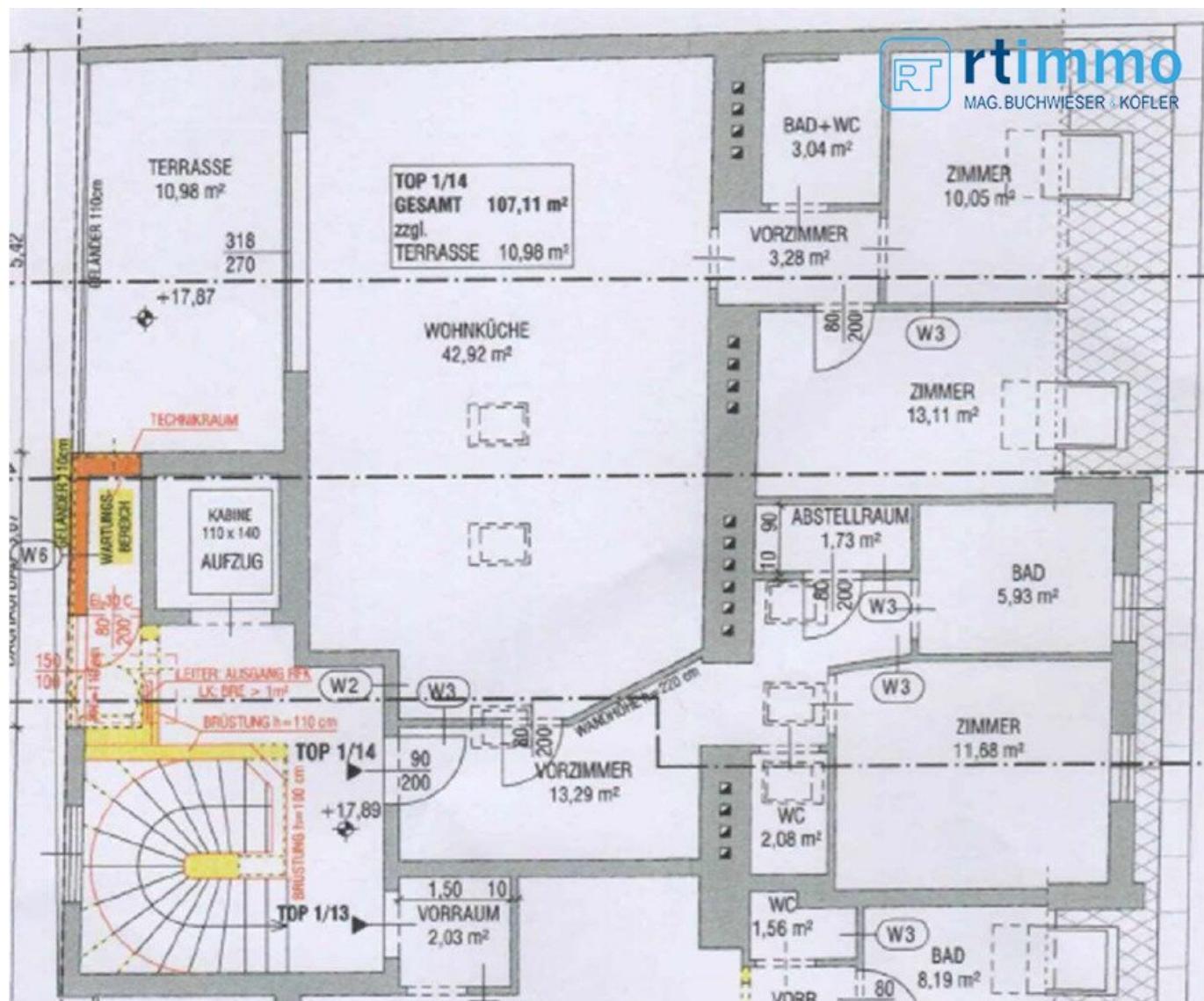
oliver pfeiler

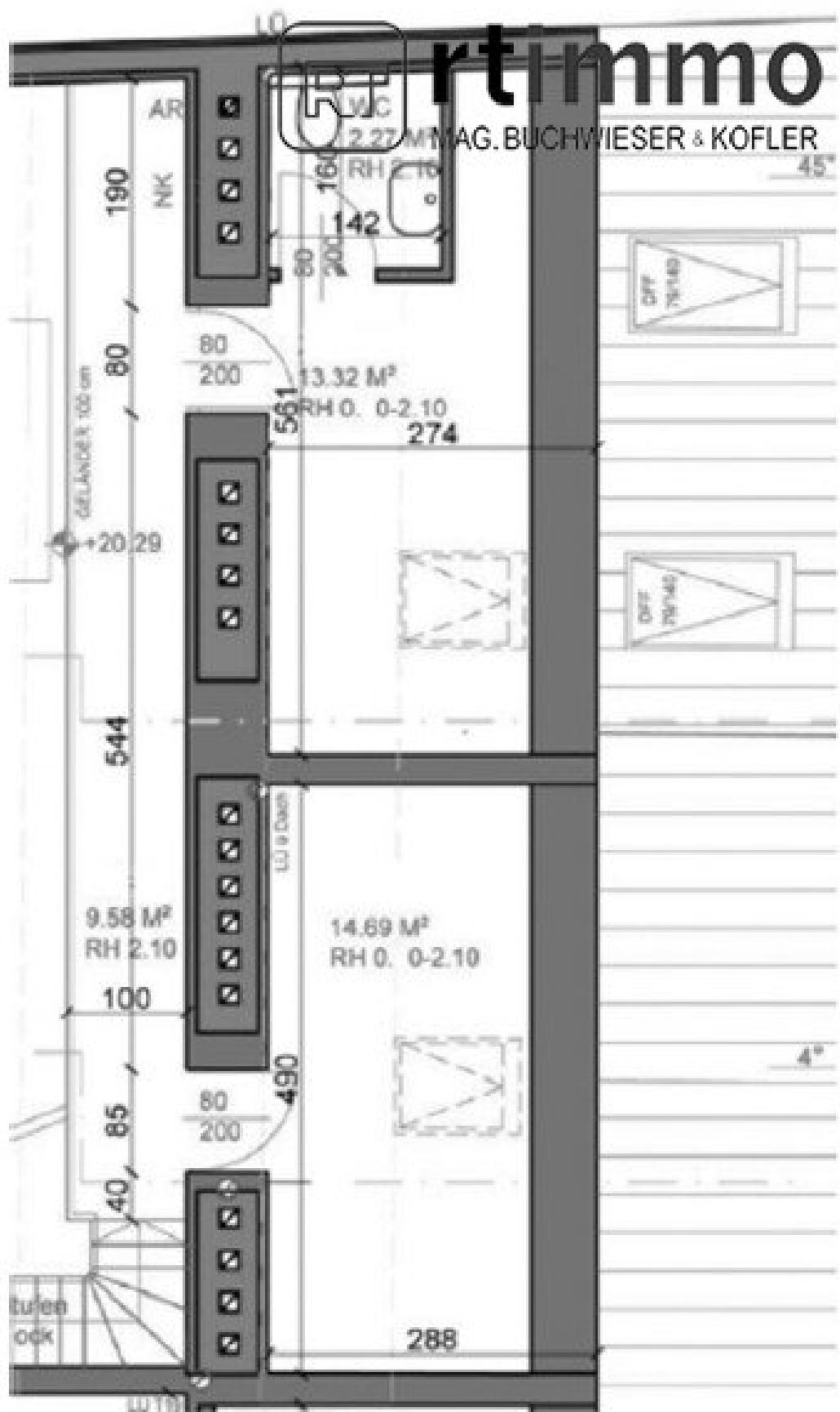












Summen	Geschoßebene	Nutzung lt. Plan	Nutzfläche in m ²	NFL gewichtet in %	NFL rechnerisch
Top 1/14	Dachgeschoß	Vorzimmer 1	13,29	100%	13,29
	Dachgeschoß	Wohnküche	42,92	100%	42,92
	Dachgeschoß	Terrasse	10,98	25%	2,745
	Dachgeschoß	Vorzimmer 2	3,28	100%	3,28
	Dachgeschoß	Bad/WC	3,04	100%	3,04
	Dachgeschoß	Zimmer 1	10,05	100%	10,05
	Dachgeschoß	Zimmer 2	13,11	100%	13,11
	Dachgeschoß	Abstellraum	1,73	100%	1,73
	Dachgeschoß	Bad	5,93	100%	5,93
	Dachgeschoß	WC	2,08	100%	2,08
	Dachgeschoß	Zimmer 3	11,68	100%	11,68
	Galerie	Erschließung	9,58	25%	2,395
	Galerie	Raum 1	13,32	25%	3,33
	Galerie	WC	2,27	25%	0,5675
	Galerie	Raum 2	14,69	25%	3,6725
Parteienkeller 18	Kellergeschoß	Einlagerungsraum	13,04	10%	1,30
Summe Fläche			170,99		121,12

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese beeindruckende Dachgeschosswohnung in einem stilvollen Gründerzeithaus aus 1884 vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Der Dachausbau wurde 2017 durchgeführt, wodurch die Wohnung fast in neuwertigem Zustand ist. Die nordwestliche Ausrichtung sorgt für eine helle, angenehme Wohnatmosphäre, während die Terrasse auf Wohnebene einen schönen Weitblick bietet.

AUFTHEILUNG:

Diese Dachgeschosswohnung hat eine gewichtete Wohnfläche von 121 m² (gesamte Nutz-/Bodenfläche in Galerie und unter Dachschrägen: 171 m²) und bietet Ihnen folgende Raumauftteilung:

- Heller Wohnbereich mit offener Wohnküche (43 m²) und direktem Zugang zur Terrasse (ca. 11 m²)
- 3 Schlaf-/Kinderzimmer
- 1 Kabinett / Garderobe
- 2 Badezimmer (davon ein mondänes Badezimmer mit Wohlfühlbadewanne, Dusche und WC)
- 3 WCs
- Abstellraum
- Vorzimmer mit Wendeltreppe zu einer Galerie
- Galerie mit zwei weiteren niedrigen Nutzräumen sowie WC

AUSSTATTUNG:

- Fußbodenheizung (HWB ca. 39 kWh/m2a)
- Hochwertige Einbauküche
- Großzügige Fensterflächen für viel Tageslicht
- Hochwertige Bodenbeläge
- Lift im Haus
- Ruhige Wohnlage
- Solaranlage/Photovoltaik-Anlage (teilgenehmigt)
- Keller (eigenes Abteil mit ca. 13 m2 wird noch erstellt)

Lage

Die Wohnung befindet sich im begehrten 3. Bezirk in Wien und bietet:

- Sehr gute öffentliche Anbindung
- U3 Kardinal-Nagl-Platz: 750 Meter (ca. 7 Gehminuten)

- Straßenbahn 71: 230 Meter (2 Minuten)
- ca. 5 Minuten mit dem Auto ins Stadtzentrum
- Vielfältige Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleister in unmittelbarer Nähe
- Familienfreundliche Umgebung (Schulen, Kindergärten)

Kosten

680.000 EUR Kaufpreis Wohnung

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 <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap