KLIMATISIERTE DACHTERRASSENWOHNUNG 4-Zimmer
Nähe Schloss Belvedere

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 m²
Nutzfläche:	157,95 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	13,04 m²
Kaufpreis:	680.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Oleg Gumeniuk

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 / 5
1190 Wien

H +43 670 358 45 39

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER
oliver pfeiler

oliver pfeiler

oliver pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER / KOFLER
oliver pfeiler

rtimmo
oliver pfeiler

rtimmo
oliver pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER
oliver pfeiler

rtimmo
oliver pfeiler

rtimmo
oliver pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER
oliver pfeiler

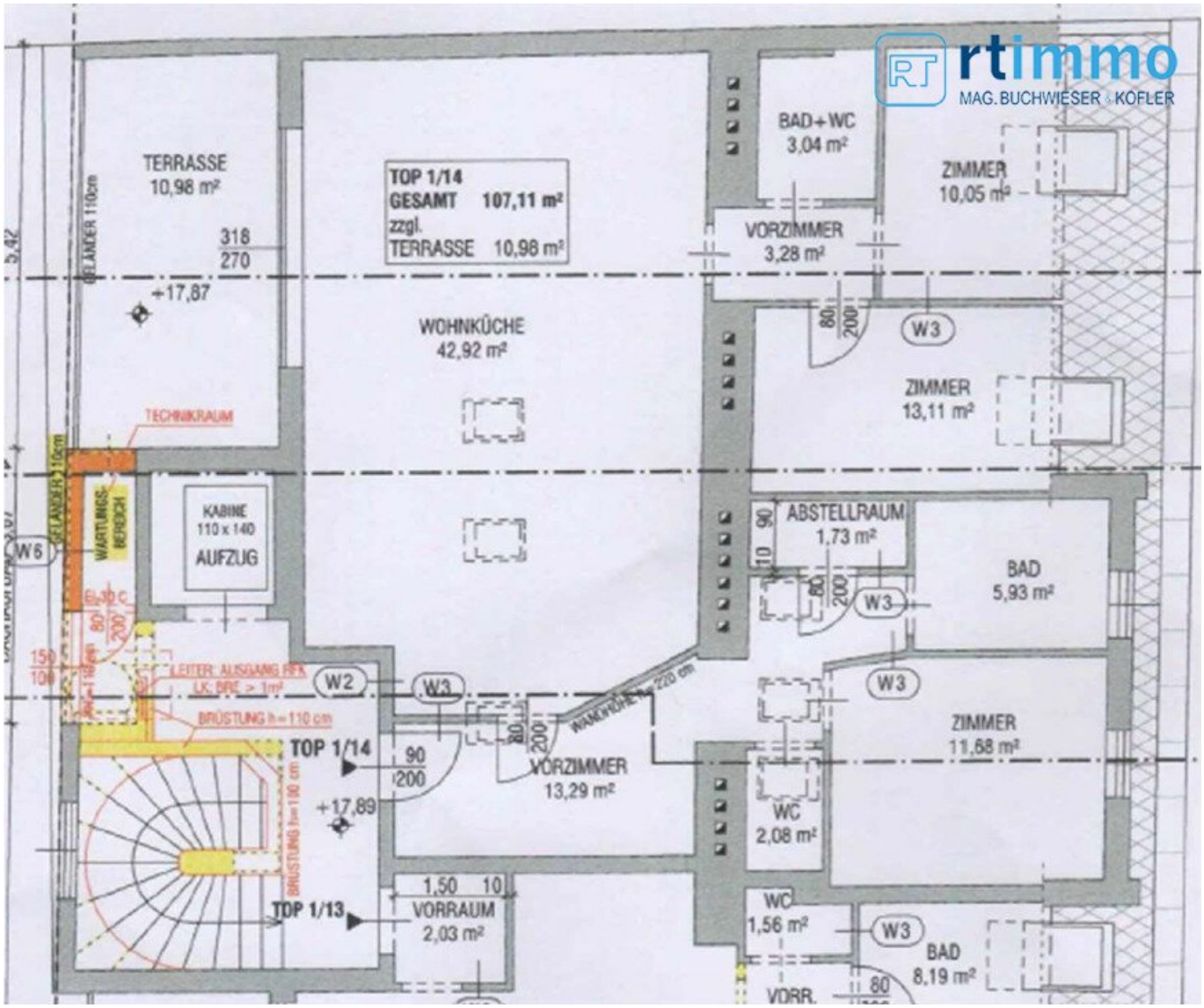
rtimmo
oliver pfeiler

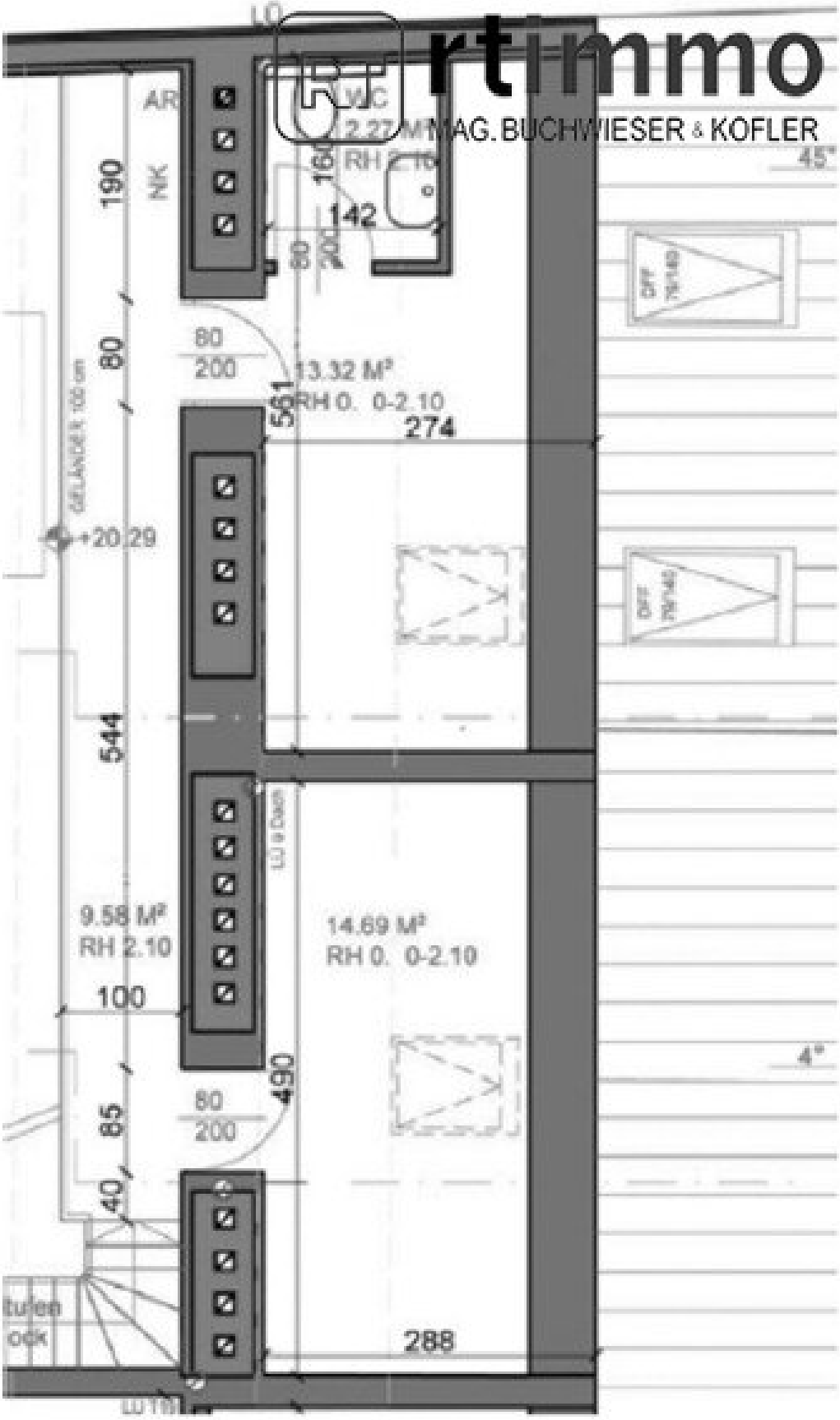
rtimmo
oliver pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER
oliver pfeiler

rtimmo
oliver pfeiler

rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER
TERRASSE
10,98 m²
GELÄNDER 110cm
318
270
+17,87
TOP 1/14
GESAMT 107,11 m²
zzgl.
TERRASSE 10,98 m²
WOHNKÜCHE
42,92 m²
BAD+WC
3,04 m²
ZIMMER
10,05 m²
VORZIMMER
3,28 m²
W3
ZIMMER
13,11 m²
TECHNIKRAUM
KABINE
110 x 140
AUFZUG
WARTUNGS-BEREICH
W6
ABSTELLRAUM
1,73 m²
BAD
5,93 m²
LEITER: AUSGANG FFK
LK: BRE > 1m²
BRÜSTUNG h = 110 cm
W2
TOP 1/14
+17,89
VORZIMMER
13,29 m²
ZIMMER
11,68 m²
WC
2,08 m²
TOP 1/13
VORRAUM
2,03 m²
WC
1,56 m²
BAD
8,19 m²
VORR.


rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER
190
80
544
85
40
142
274
288
100
490
561
160
80
200
13.32 M²
RH 0. 0-2.10
9.58 M²
RH 2.10
14.69 M²
RH 0. 0-2.10
+20.29
45°
4°

Summen	Geschoßebene	Nutzung lt. Plan	Nutzfläche in m²	NFL gewichtet in %	NFL rechnerisch
Top 1/14	Dachgeschoß	Vorzimmer 1	13,29	100%	13,29
	Dachgeschoß	Wohnküche	42,92	100%	42,9[illegible]
	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**

rtimmo
MAYRUCHWIESER & KOPFER

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.

AUFTEILUNG:

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

- 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% Eintragungsgebühr Grundbuch (Entfall bei Hauptwohnsitzbegründung möglich)

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3% Maklerhonorar + 20% UST.

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.

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