

# WUNDERSCHÖNE FAMILIENWOHNUNG MIT DACHTERASSE UND AIRCONDITION



Wohnküche

**Objektnummer: 4630**

**Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,44 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,98 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	177,94 €
<b>USt.:</b>	17,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

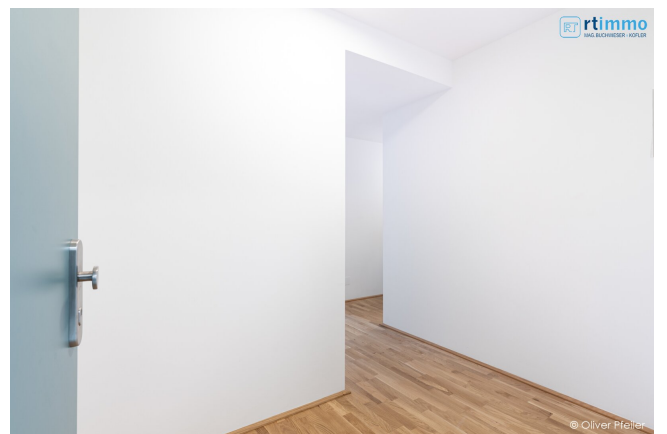
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Wolfgang Buchwieser**

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH  
Saarplatz 17 Top 3 und 4

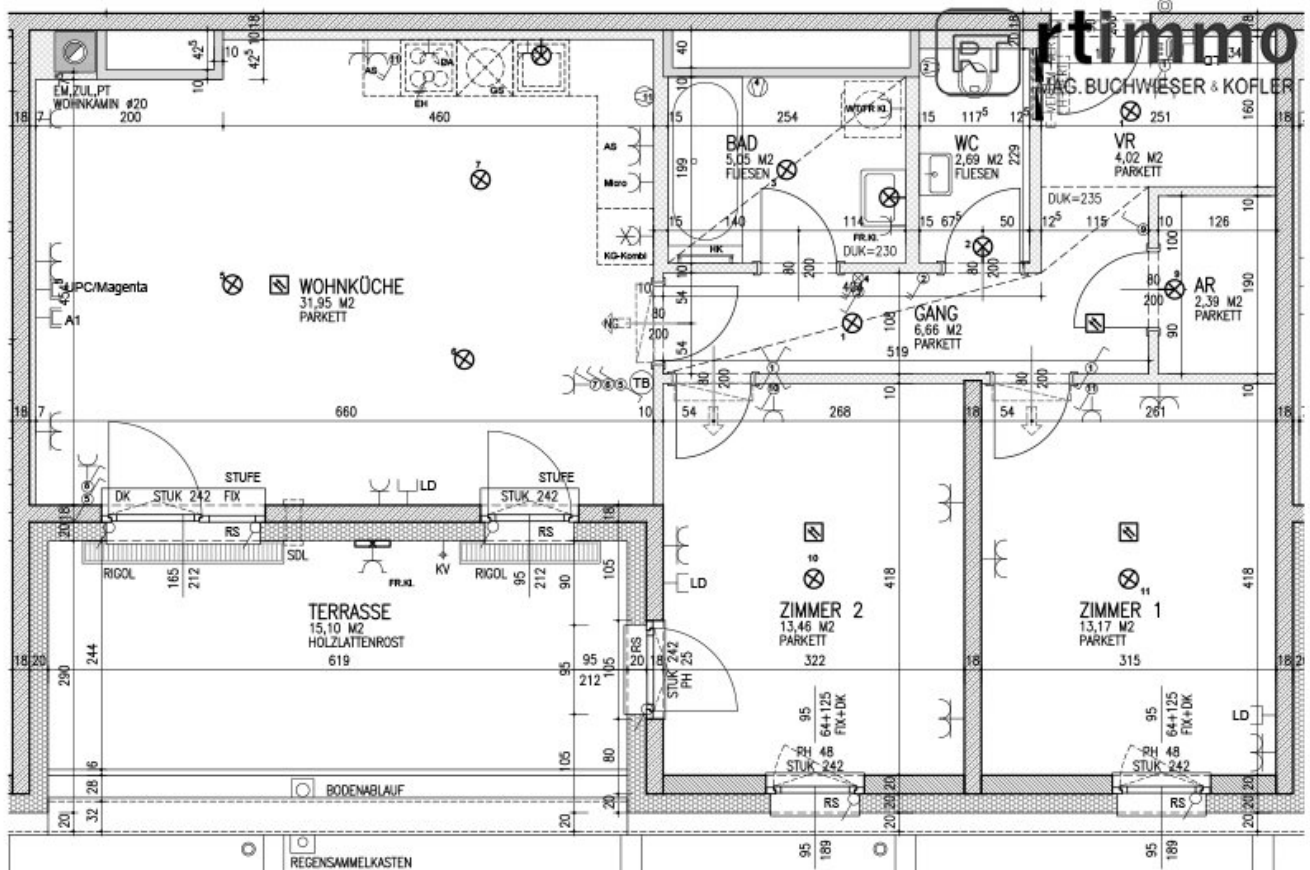












## Objektbeschreibung

SCHÖNE, HOCHWERTIGE DACHTERRASSENWOHNUNG in Neu Leopoldau zu kaufen.

Genießen Sie den Sonnenaufgang auf Ihrer Dachterrasse.

Diese besondere Dachterrassenwohnung mit AIRCONDITION besteht aus einer modernen Wohnküche mit einer edlen Küche, die alles bietet. Die mit Holzdielen ausgelegte Dachterrasse liegt direkt vor der Wohnküche und ist von dort und auch dem Schlafzimmer zu betreten. Zusätzlich gibt es noch ein weiteres Zimmer, welches sich als Kinderzimmer, oder auch als Ihr Homeoffice eignet. Ein schönes gut ausgestattete Wannenbad und ein großer Abstellraum komplettieren die Wohnung.

Das neue Viertel - Neu Leopoldau wird ein neuer lebendiger Stadtteil - in dem derzeit noch die letzten Fertigstellungsarbeiten gemacht werden. Durch die lockere Anordnung der Gebäude wird das gesamte Areal sehr offen und ist mit vielen Grünflächen ausgestattet. In näherer Umgebung der Neubauten stehen 17 unter Denkmalschutz stehende Gebäude, in denen Restaurants, Lebensmittelgeschäfte und kleinere Shops geplant sind.

### HINWEIS

Die Wohnung ist noch bis mindestens 01.12.25 vermietet, Besichtigungstermine sind somit nur mit der vollständigen Bekanntgabe Ihrer Daten und nach Rücksprache mit dem jetzigen Mieter möglich. Das aktuelle Mietverhältnis endet spätestens Februar 2026 (früherer Einzug durchaus realistisch)

### RAUMAUFTEILUNG

Vorraum, Wohnküche, 2 Zimmer, Wannenbad, Abstellraum, WC

### AUSSTATTUNG

Parkettböden in den Wohnräumen, Fußbodenheizung, AIRCONDITION, große Terrasse, Kellerabteil, Gemeinschaftsraum in der Anlage, Kinderwagenraum und Fahrradraum

Ein Garagenplatz kann im Parkhaus gegenüber dazu gemietet werden.



## VERKEHRSSANBINDUNG

Busverbindung: (36A, 36B) in 390 , (36B) in 450 m (30A, 32A, 36A, 36B) in 520 m

### Zusammenfassung Kosten

Kaufpreis 480.000 Euro

Maklerhonorar 3% + 20% Ust des Kaufpreises

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Eintragungsgebühr

Ca 1,5 % + 20% Ust Vertragsserrichtung

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.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap