

**TOP - Neuwertige Dachgeschoßwohnung in 1210 Wien –
ca. 70 m², 3-Zimmer, ca. 23m² Terrasse und
Garagenstellplatz - absolute Ruhelage**



Wohnraum

Objektnummer: 1684/176

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Nutzfläche:	92,51 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,36 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,87 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	170,26 €
Hezkosten:	43,50 €
USt.:	25,56 €
Provisionsangabe:	

17.928,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



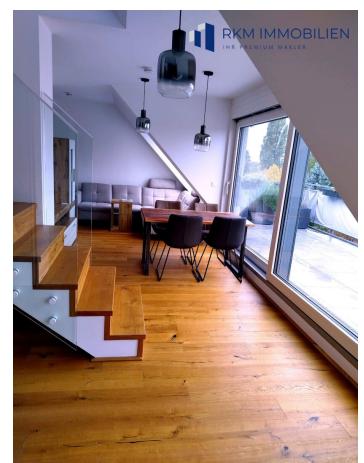
Nilay Bagchi, BSc (Hons), MSc

RKM Immobilien

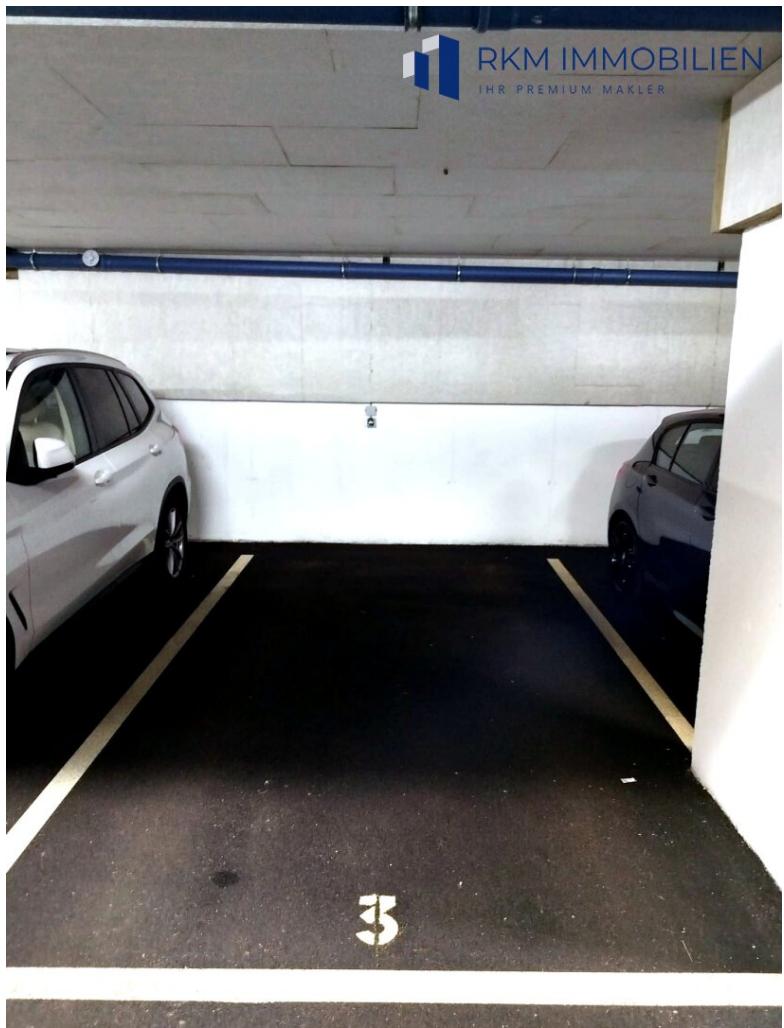


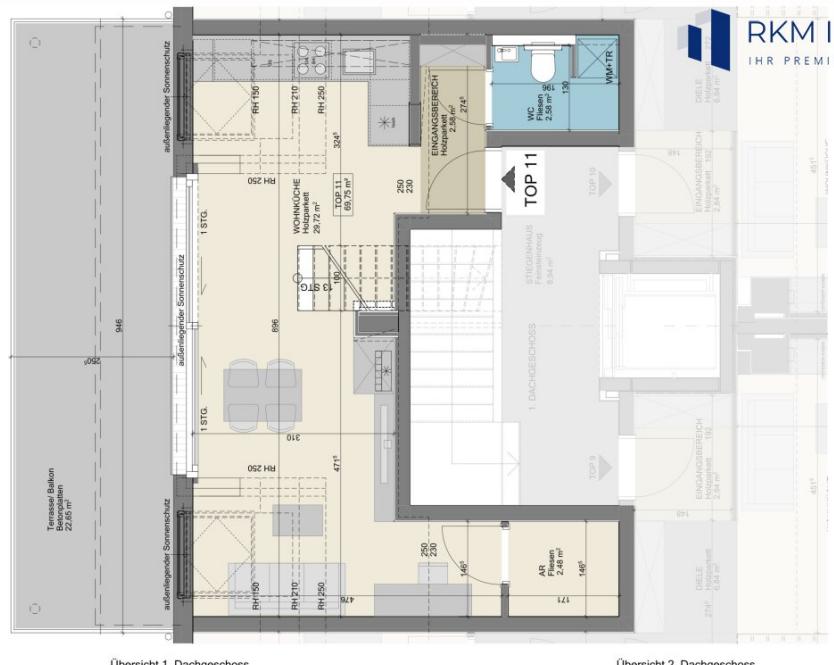










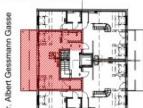


Übersicht 1. Dachgeschoss

TOP 11

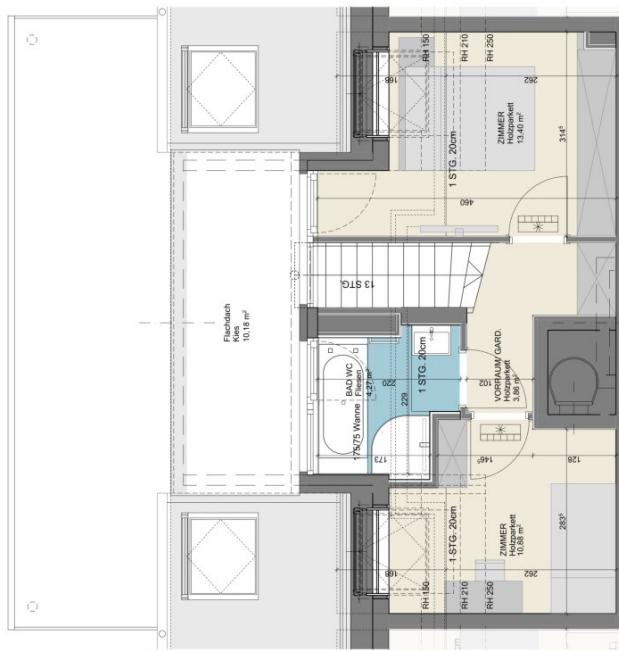
Wohnnutzfläche:	69,75 m ²
Terrasse, Balkon:	22,65 m ²
Einlagerraum:	2,36 m ²

Übersicht 2. Dachgeschoss



PLANAUSSCHNITT

<p>Änderungen sind vorbehalten, Massangaben und Raumgrößen sind Rohbaumasse und können in Natur abweichen. Der Möblierungsvorschlag ist nicht Gegenstand der Planung und dient nur der besseren Orientierung. Kisten sind nicht für die Bestellung von Einbaubüchern verwendbar - Naturnasse erforderlich.</p>	Geschoss	Top Nr.	Planinhalt		
	1. DACHGESCHOSS	11	MAISONETTEWOHNUNG Ebene 1		
	WOHNHAUS Dr. Albert Gessmann Gasse 39, 1210 Wien	Bauher Consta Real Development GmbH Mariahilferstr. 124/15 1070 Wien office@consta.at	Planung Architekten Di Nikoljski - Di Pucher Marktgasse 3-7 / 1b 1090 Wien arch@nikoljski.at	Maßstab 1:50 (Format A3) Bem. cm Datum 24.10.2018 Gez. KP	Plannr. VK.11-1 Index D 21.02.19



Übersicht 1. Dachgeschoss



Übersicht 2. Dachgeschoss



PLANAUSCHNITT

Änderungen sind vorbehalten, Massangaben und Raumgrößen sind Rohbaumasse und können in Natura abweichen. Der Raumvorschlag ist nicht Gegenstand der Planung und dient nur der besseren Orientierung. Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich.		Geschoss 2. DACHGESCHOSS	Top Nr. 11	Planinhalt MAISONETTEWOHNUNG Ebene 2	N
Bauherr Consta Real Development GmbH Mariahilferstr. 124/15 1070 Wien office@consta.at	Planung Architekten DI Nikolski - DI Puchner Marktgasse 3-7/1/1b 1090 Wien arch@nikolski.com	Maßstab 1:50 (Format A3) cm	Bern. Datum 24.10.2018	Plannr. Gez. KP	Index VK.11-2 D 21.02.19

Objektbeschreibung

Moderne und lichtdurchflutete DG-Maisonette mit ca. 23 m² Terrasse & TG-Stellplatz | ca. 70 m² | 1210 Wien

Diese lichtdurchflutete Dachgeschoßwohnung über zwei Ebenen (Baujahr 2019) verbindet urbanes Wohnen mit ruhigem Rückzugsort.

Großzügige Verglasungen, hochwertige Ausstattung und eine ca. 23 m² große Terrasse bieten viel Raum zum Ankommen und Genießen.

Das Haus verfügt über Lift und Tiefgarage.

Highlights

- Wohnfläche ca. 70 m², 3 Zimmer, Maisonette in 3. & 4. Liftstock
- Terrasse ca. 23 m², Kellerabteil ca. 2,36 m²
- Sehr gepflegter Zustand, Außenraffstores, Klimatisierung
- Energieausweis: HWB 36,87 kWh/m²a (B), fGEE 0,77 (A), gültig bis 11/2027

Raumaufteilung

Untere Ebene: Vorraum mit Garderobe, Gäste-WC (WM/T-Anschluss), offener Wohn-/Essbereich (ca. 29,7 m²) mit breiter Schiebetür auf die Terrasse, Abstellraum.

Obere Ebene: Zwei Schlafzimmer (ca. 13,4 m² und 11 m²), Tageslichtbad mit Wanne und bodenebener Dusche, Vorraum.

Ausstattung

- Fußbodenheizung, Klimaanlage
- Außenliegender Sonnenschutz (Raffstores), Holz-Alu-Fenster, Velux-Dachfenster mit Außenbeschattung
- Hochwertiges Eichenparkett
- Bad mit Marken-Sanitär, Walk-in-Dusche und Wanne

- Voll ausgestattete Marken-Küche (AEG/Bosch), maßgefertigte Einbauten

Lage & Infrastruktur

Beliebte und sehr ruhige Wohnlage im 21. Bezirk: Nahversorgung, Ärzte, Schulen/Kindergärten und Einkaufszentrum im Umfeld.

Öffentliche Anbindung über Straßenbahn 26, Bus 32A sowie S-/U-Bahn – rasch in die City wie auch stadtauswärts.

Naherholung (Weinberge/Bisamberg, Rad- und Spazierwege) in kurzer Distanz.

Parken

Tiefgaragen-Stellplatz im Haus, barrierefrei per Lift erreichbar.

Der Stellplatz ist der Wohnung zugeordnet und wird gemeinsam angeboten.

Kaufpreis zusätzlich € 25.000.

Monatliche Kosten (Stand 01/2025, netto)

• Betriebskosten € 170,26 (10 %)

• Heizkosten € 25,16 (20 %)

• Warmwasser € 18,34 (10 %)

• Rücklage € 44,42 (0 %)

• Garage € 2,40 (20 %)

• Sonstiges € 11,88 (10 %)

Gesamt brutto: € 298,02

Kaufpreis

Wohnung € 498.000

Tiefgaragen-Stellplatz € 25.000

Gesamt bei Erwerb von Wohnung + Stellplatz: € 523.000

Kontakt & Besichtigung

Nilay Bagchi, BSc (Hons), MSc – Immobilienberater

+43 677 632 346 02 · nilay.bagchi@rkm-immo.at

Besichtigungen nach Vereinbarung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hinweise

Es gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Alle Angaben ohne Gewähr; Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Für dieses Angebot gelten die Ihnen bereits bekannten Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGBI. Nr. 262/96 einschließlich § 15 Makler G. als vereinbart. Unser Provisionsanspruch bleibt auch bei Weitergabe von Daten zum Objekt bzw. Abgeber erhalten. Dieses Angebot gilt ebenfalls für sämtliche im Firmenverband bzw. wirtschaftlichen Einflussbereich stehende Unternehmen sowie für Projektgesellschaften, die eigens für einen Ankauf der Liegenschaften noch zu gründen wären.

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <4.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap