

DONAUBLICK: EXKLUSIVER TERRASSENTRAUM MIT OST-WEST-AUSRICHTUNG IN DER KUCHELAU



Wasserseitige Dachterrasse

Objektnummer: 4637

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,68 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	A 24,11 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	798.000,00 €
Betriebskosten:	223,84 €
USt.:	22,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 Top 3 und 4
1190 Wien



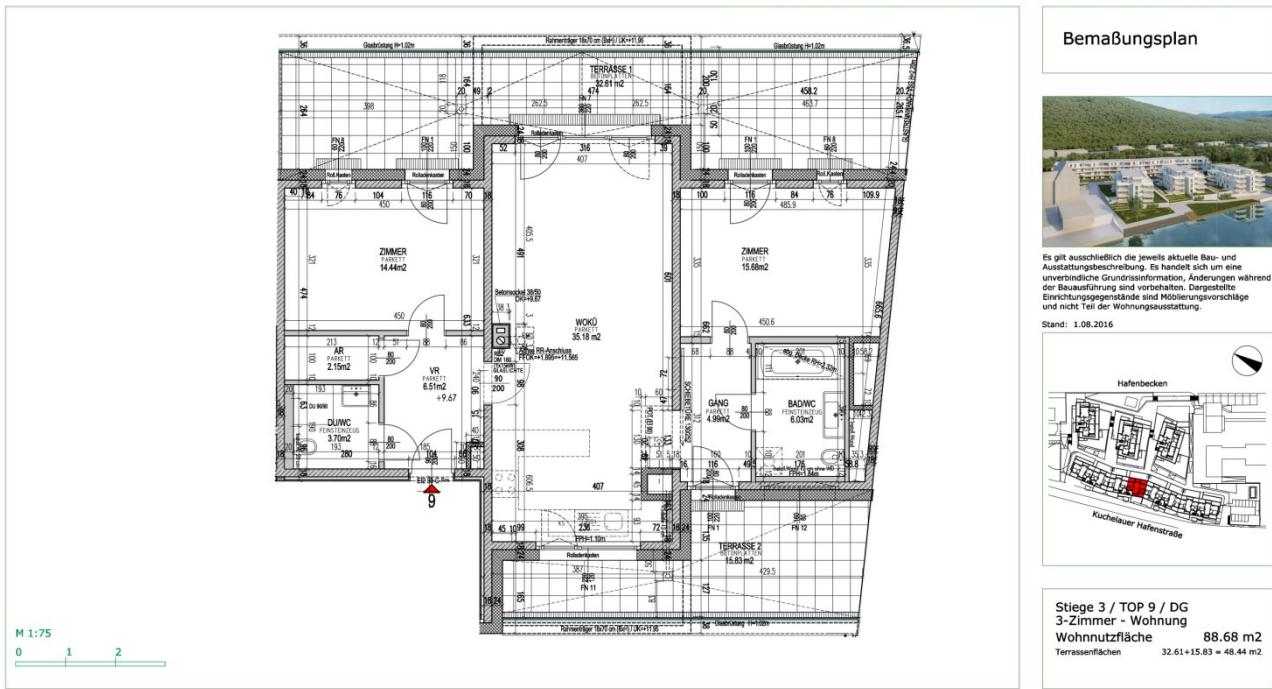








rtimmo
Wohnhausanlage
19., Kuchelauer Hafenstr. 106



GESELLSCHAFT FÜR STADTENTWICKLUNG
UND STADTERNEUERUNG
GEMEINNUTZIGE GESELLSCHAFT M.B.H.

Lindengasse 16 | A-1070 Wien
T 01/524 03 40 - 12 | F 01/524 03 40 - 40
verkauf@gsgwohnen.at | www.gsgwohnen.at



Stiege 3 / TOP 9 / DG
3-Zimmer - Wohnung
Wohnnutzfläche 88.68 m²
Terrassenflächen 32.61+15.88 = 48.44 m²

Objektbeschreibung

Zum **Kauf** gelangt dieses **wunderschöne 3-Zimmer-Dachterrassenwohnung**, die höchste Wohnqualität kombiniert mit einer **idealen Lichtdurchflutung** in bester Lage bietet.

Diese perfekt geschnittene Wohnung lädt dazu ein, die **Sonne den ganzen Tag über zu genießen**. Frühstückten Sie in der **Morgensonnen auf der Ostterrasse** und lassen Sie den Tag auf der **großzügigen Westterrasse** mit Blick in den Sonnenuntergang ausklingen. Die beiden Terrassen bieten mit **gesamt ca. 48,4 m²** eine erweiterte Wohnfläche unter freiem Himmel.

Die klare Trennung zwischen dem **mondänen und großen Wohn- und Essbereich** und den **zwei getrennt begehbarer, ruhigen Schlafzimmern** sorgt für ein Höchstmaß an Privatsphäre und Lebensqualität. Sichern Sie sich einen Ort, an dem Sie sich nach einem anstrengenden Tag wirklich erholen können.

ECKDATEN & RAUMAUFTHEILUNG

- **Wohnfläche:** ca. 88,6 m²
- **Terrassenfläche gesamt:** ca. 48,4 m² (Westterrasse ca. 32 m², Ostterrasse ca. 15,8 m²)
- **Betriebskosten (Brutto):** ca. **EUR 246,22** pro Monat

Detaillierte Aufteilung:

- **Vorraum**
- **Mondäne Wohnküche (ca. 35 m²):** Heller Hauptaum mit klarem Ess- und Wohnbereich sowie direktem Zugang zu beiden Terrassen (Ost und West).
- **Schlafzimmer 1 (ca. 14 m²):** Mit Zugang zur Westterrasse.
- **Schlafzimmer 2 (ca. 15 m²):** Mit Zugang zur Westterrasse.
- **Badezimmer 1:** Ausgestattet mit Dusche, WC und Handwaschbecken.

- **Badezimmer 2:** Großzügiges Bad mit **Wohlfühlbadewanne**, Handwaschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss.
- **Abstellraum (ca. 2 m²):** Praktische Staufläche.
- **Kellerabteil** inklusive.

Die Immobilie besticht durch eine **erstklassige und langlebige Ausstattung**, die modernen Wohnansprüchen gerecht wird:

Merkmale	Details
Bodenbeläge	Eichenparkett in den Wohnräumen, Feinsteinzeug in den Nassbereichen.
Heizung Fenster & Türen	Fußbodenheizung für angenehme Wärme. 3-fach-Verglasung (Kunststofffenster mit Aludeckschalen), WK-3 Sicherheitstür .
Küche	Voll ausgestattete Küche mit Siemens-Geräten .
Sonnenschutz	Elektrische Außenjalousien in der gesamten Wohnung.
Medien	Anschlüsse über " Kabel-Plus " sowie A1 Medienverteiler (Glasfaserinternet) .
Sicherheit	Moderne Videogegensprechanlage .
Ein Tiefgaragen-Stellplatz	kann separat zum Preis von EUR 40.000,- erworben werden.

Kosten

798.000 EUR Kaufpreis Wohnung

40.000 EUR Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragsgebühr Grundbuch

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3% Maklerhonorar + 20% UST.

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 <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <4.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap