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 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	A 24,11 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	798.000,00 €
Betriebskosten:	248,12 €
USt.:	24,81 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Hackl

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


rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER
oliver pfeiler


rtimmo


rtimmo


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler

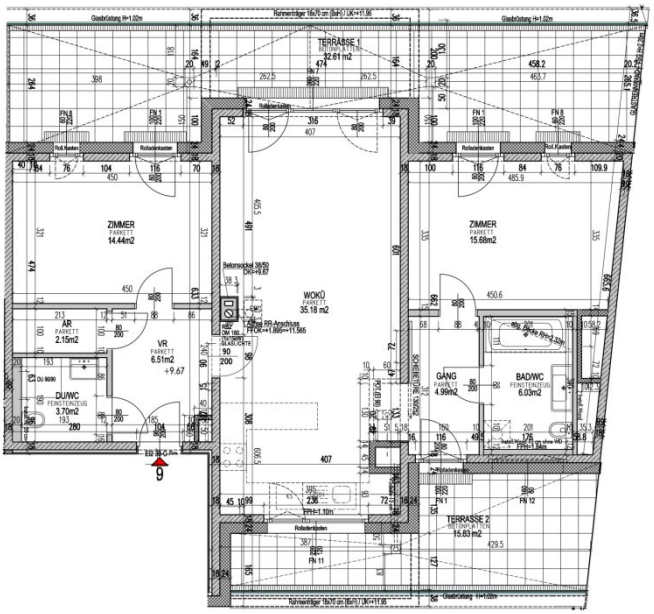

rtimmo





Wohnhausanlage

19., Kuchelauer Hafenstr. 106



M 1:75

0 1 2

Bemaßungsplan



Es gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Es handelt sich um eine unverbindliche Grundrissinformation, Änderungen während der Bauausführung sind vorbehalten. Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind Möblierungsvorschläge und nicht Teil der Wohnungsausstattung.

Stand: 1.08.2016



Stiege 3 / TOP 9 / DG
3-Zimmer - Wohnung
Wohnnutzfläche 88.68 m2
Terrassenflächen 32.61+15.83 = 48.44 m2

GESELLSCHAFT FÜR STADTENTWICKLUNG
UND STADTERNEUERUNG
GEMEINNÜTZIGE 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

GSG

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**. Frühstücken Sie in der **Morgensonne 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 begehbaren, 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 & RAUMAUFTEILUNG

- **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 Hauptraum 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:

Merkmal	Details
Bodenbeläge	**Eichenparkett** in den Wohnräumen, **Feinsteinzeug** in den Nassbereichen.
Heizung	**Fußbodenheizung** für angenehme Wärme.
Fenster & Türen	**3-fach-Verglasung** (Kunststoffenster 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% Eintragungsgebühr 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