

**#SQ - ERSTBEZUG NÄHE MÄRZSTRASSE:  
DACHTERRASSENWOHNUNG IN RUHELAGE!**



**Objektnummer: 20959**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	59,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Mona Taghavi**

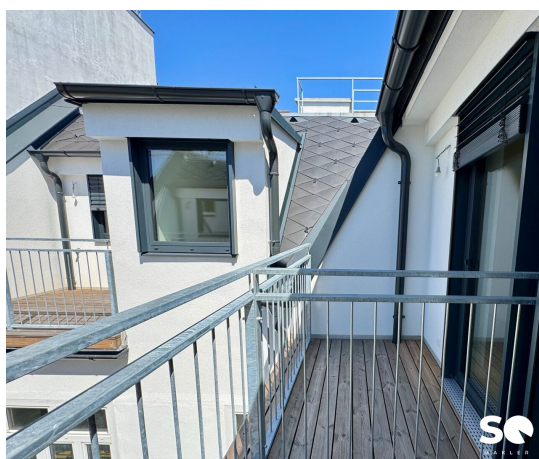
STADTQUARTIER Home GmbH  
Börseplatz 1/1/7  
1010 Wien

T +43650 2311113  
H +43650 2311113

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







**KEINE EINTRAGUNGS-  
GEBÜHREN IN HÖHE VON INSG.  
2,3% DES KAUFPREISES.  
BIS ZU €11.500,- ERSPARNIS.**

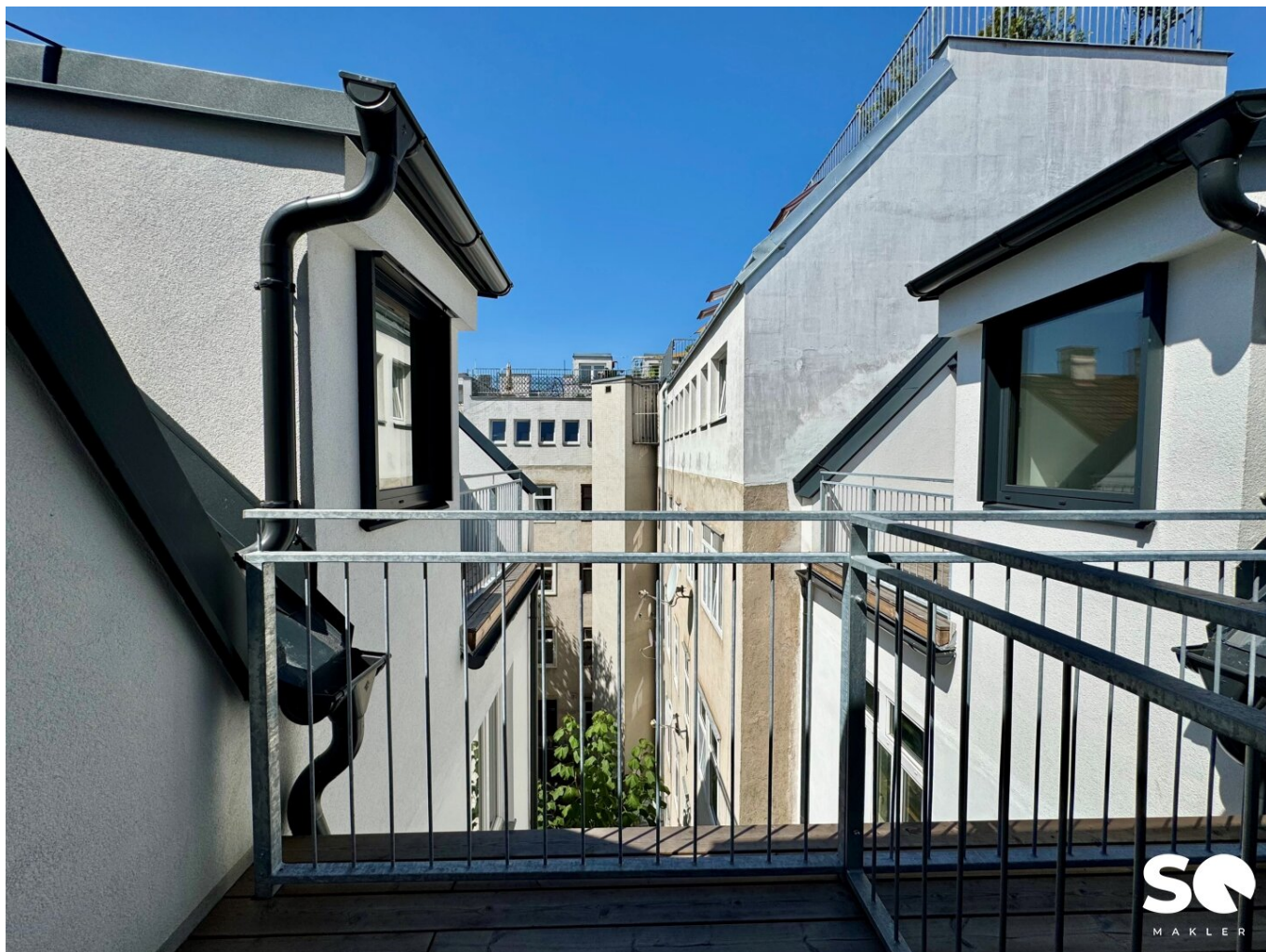


MEHR INFOS HIER









**BEFREIUNG VON DER  
GRUNDBUCH-EINTRAGUNGS-  
GEBÜHR BEI ERWERB VON  
WOHNRAUM.**

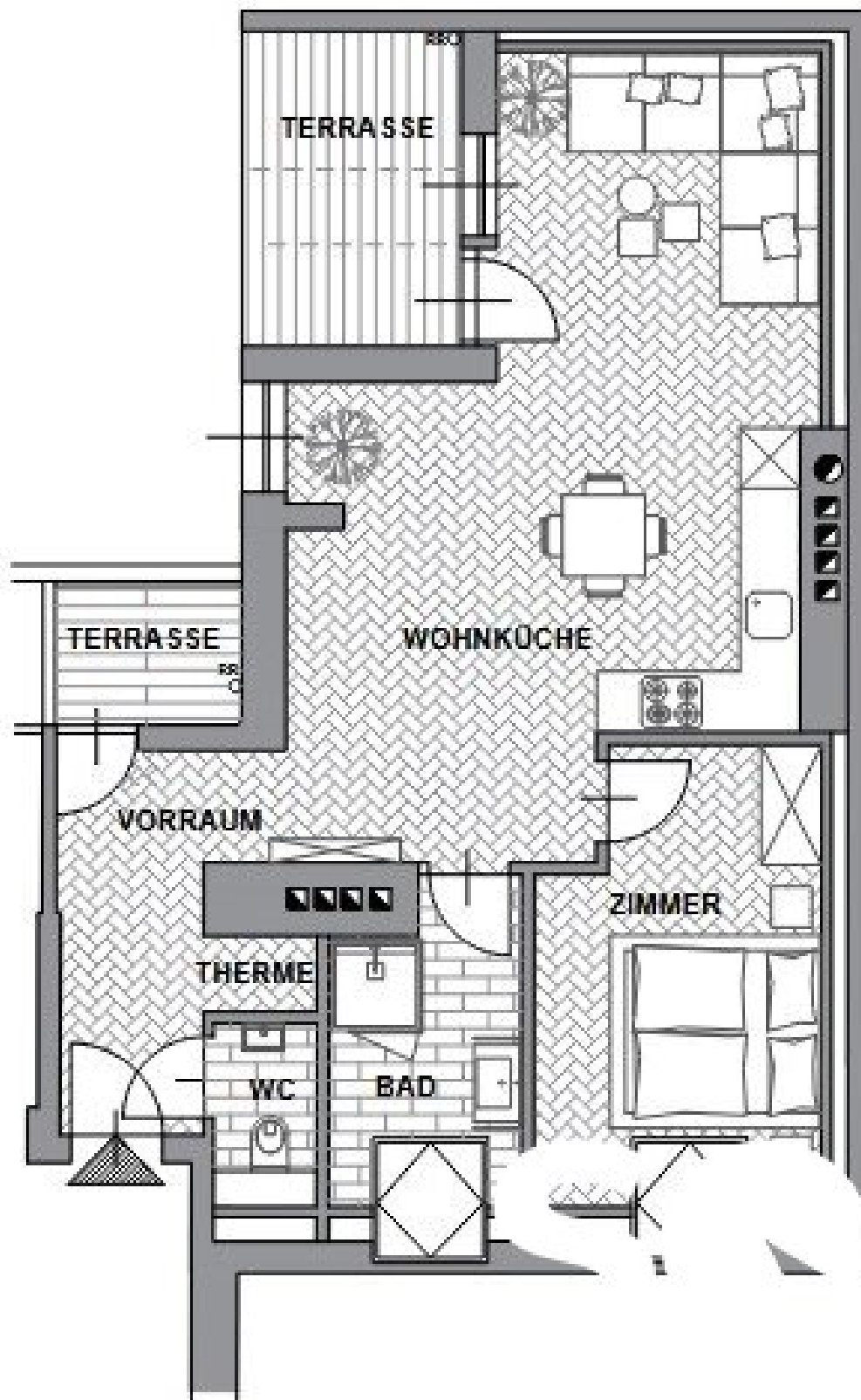
 MEHR INFOS HIER

**SO** MAKLER











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Erstbezug, eine topsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit 2 Terrassen im Dachgeschoss eines Altbaus, wenige Minuten zu Fuß entfernt von der nächsten U3-Station. Die Liegenschaft verfügt über einen Personenlift.

Im gesamten Gebäude werden im Dachgeschoss insgesamt 5 Einheiten verkauft, ca. 60 - 87m<sup>2</sup> zzgl. Außenflächen. Die Wohnungen sind mit sehr viel Liebe zum Detail fertiggestellt worden. Für die Ausstattung der Wohnungen wurden ausschließlich hochwertige Materialien verwendet. Kein Wunsch bleibt hier offen!

### Eckdaten im Überblick:

Gewichtete WNFL: ca. 64,60m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 59,85m<sup>2</sup>

Terrassen: ca. 9,49m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Küche: Anschlüsse verfügbar

Bad: 1

WC: 1

Lift: ja

### Raumaufteilung:

Vorraum

Wohnküche

Schlafzimmer

Bad mit Dusche

WC

2 Terrassen

**Ausstattung:**

3-fach verglaste Fenster und Fenstertüren, Aluminium

Beschattung (Raffstore)

FAKRO GREENVIEW Dachflächen-Schwingfenster mit hoher Energieeffizienz

Stahlsicherheitstüre WK3 mit Mehrfachverriegelung

Luftwärmepumpe (Vaillant)

Fußbodenheizung

Vorbereitung für Klimageräte in jedem Zimmer (Wohn- und Schlafzimmer)

Wohnräume/Küche/Esszimmer: Französisches Fischgrät

BAD, WC: Grande Paonazzetto | 9,5mm/ 60x120cm

Terrassenholz: Thermokiefer oder gleichwertiges

Bad: Deckenspots, Handtuchtrockner, Radio (GIRA)

**Kosten:**

Kaufpreis: EUR 399.000,--

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. MwSt.

*Hinweis: Die Fotos im Exposee sind zT. von der spiegelverkehrten Wohnung vis-a-vis.*

**\*\*Nähere Informationen zur Gebührenbefreiung finden Sie unter:**

<https://www.bmj.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbuch-Eintragungsgebühr-bei-Erwerb-von-Wohnraum.html>

**Es stehen noch weitere Wohnungen im Dachgeschoß zum Verkauf!**

Gerne stehen wir Ihnen für nähere Informationen zur Verfügung.

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.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap