

**TRAUMHAFTE DACHTERRASSE MIT HERRLICHEM
FERNBLICK! 4 Zimmer Nähe Grinzing Allee!**



Objektnummer: 5829/1034

Eine Immobilie von IKW Immokontakt Wohnideen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1972
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,03 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 105,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Kaufpreis:	899.000,00 €
Betriebskosten:	386,69 €
Provisionsangabe:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

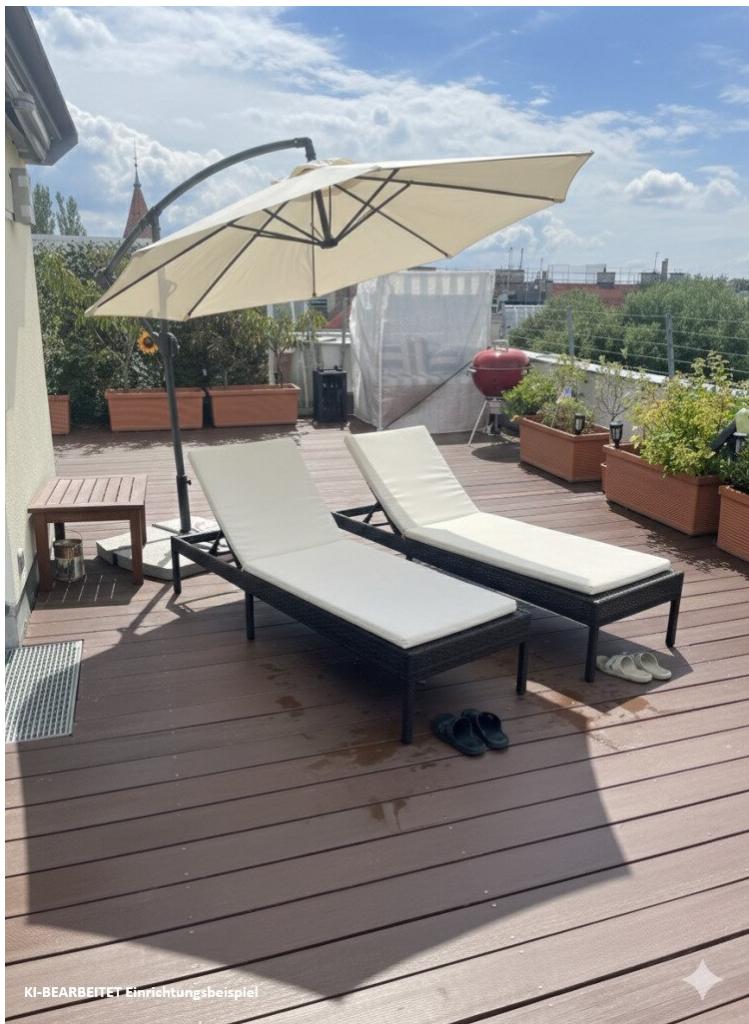
Dejan Stanisavljevic

IKW Immokontakt Wohnideen GmbH
Ludwig von Höhnel-Gasse 69/9
1100 Wien

T +436503110002

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



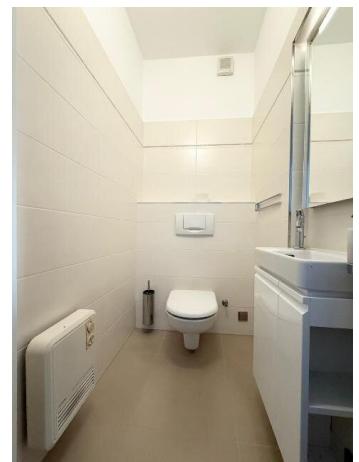










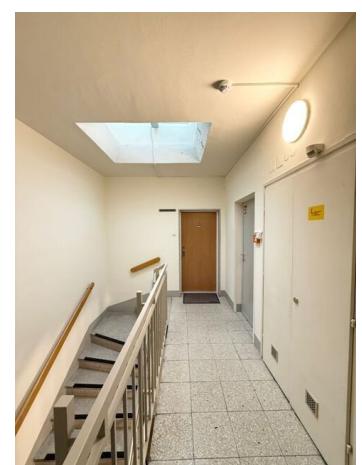






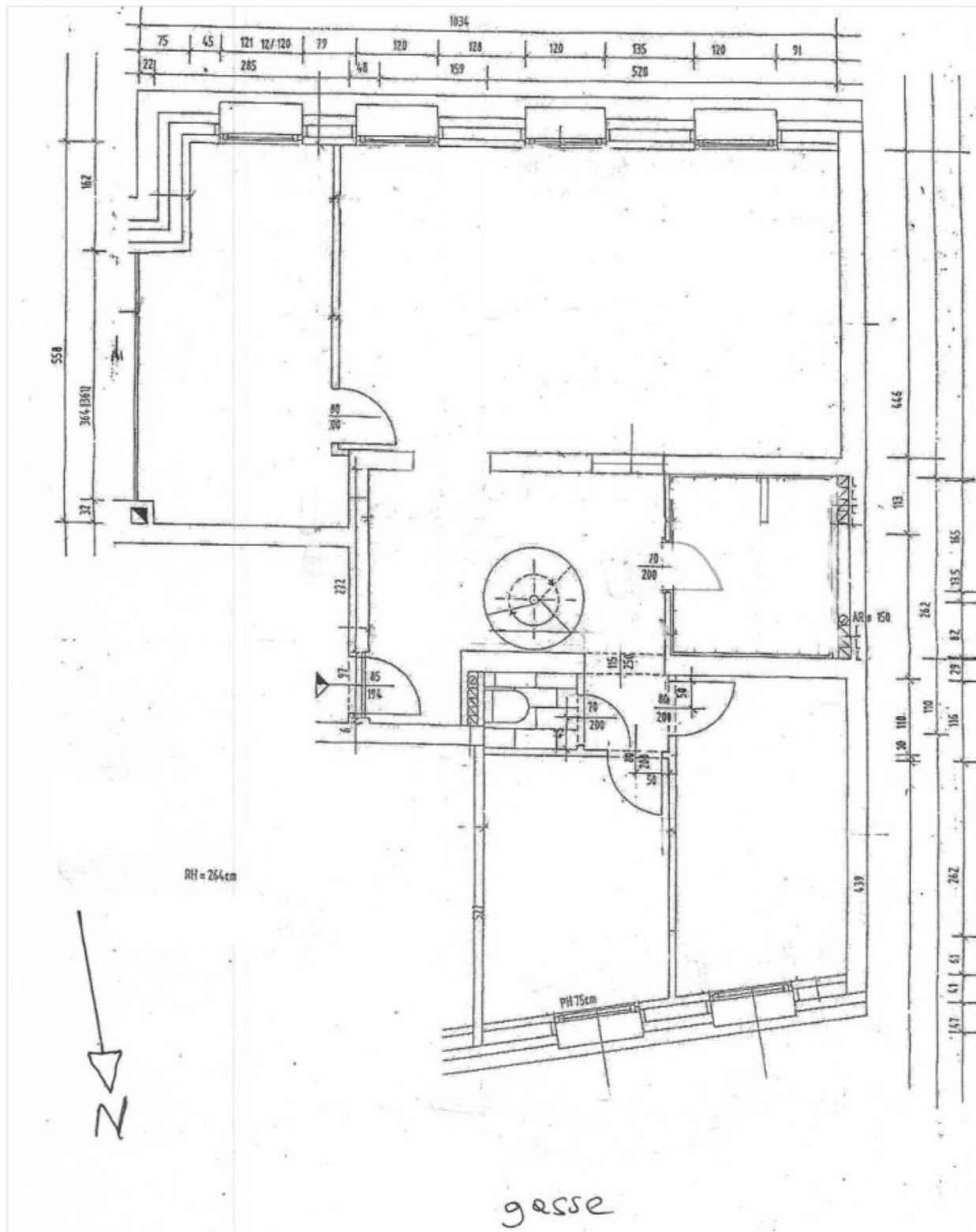




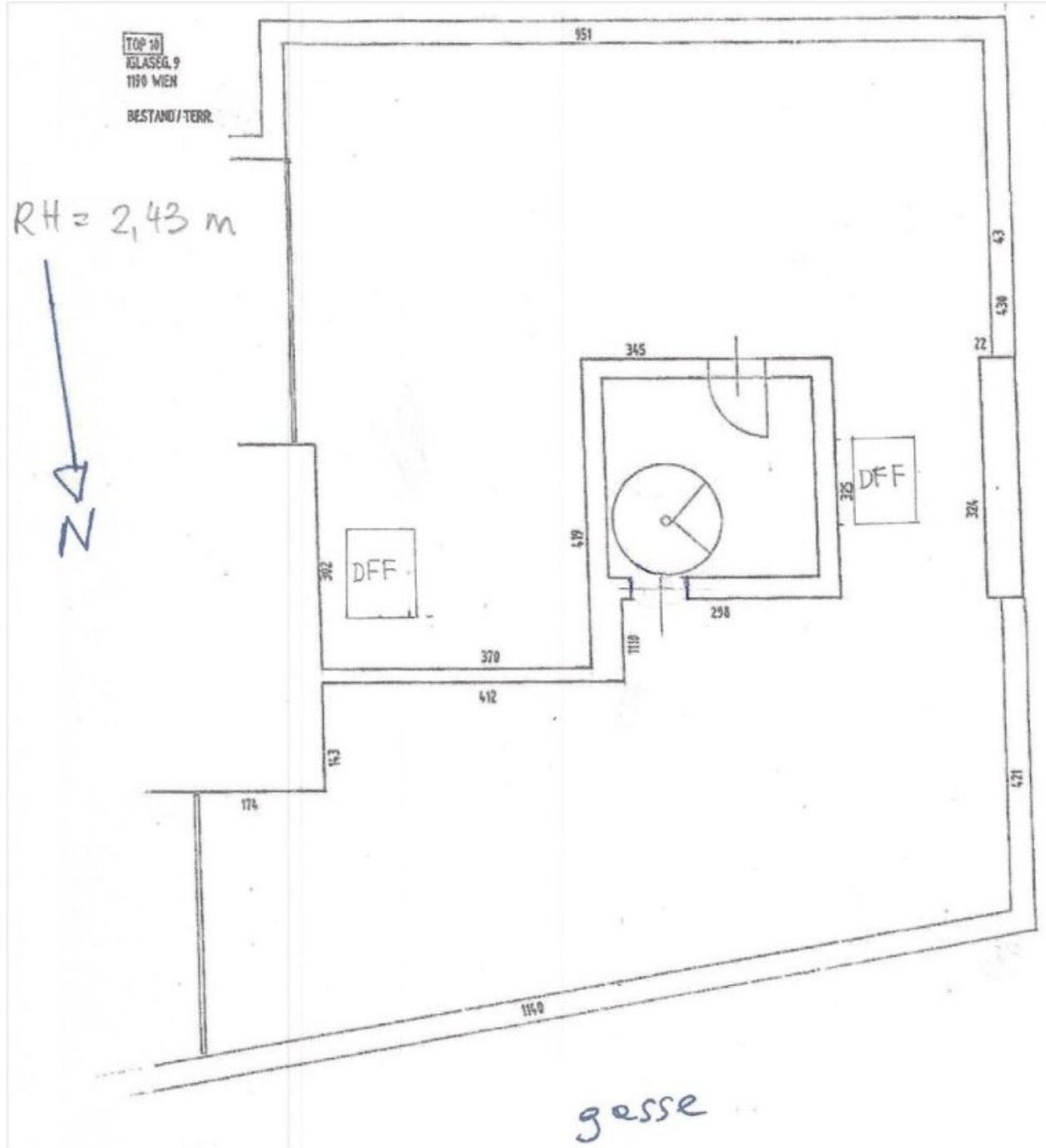




GRUNDRISS WOHNUNG



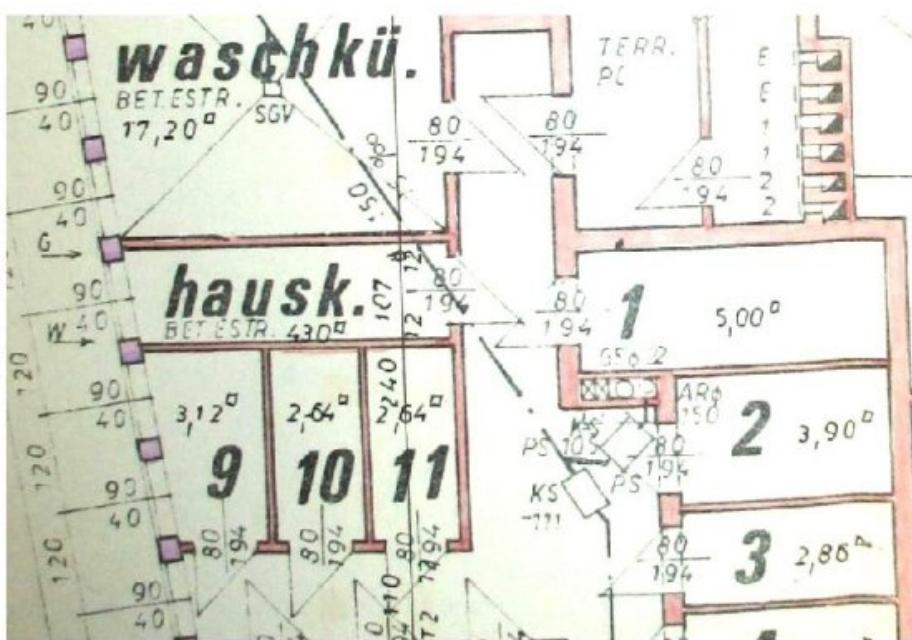
Grundriss Dachterrasse



PLAN ABSTELLRAUM IM DACHGESCHOSS



PLAN KELLERABTEIL - TOP 10



Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung befindet sich im 4. Liftstock eines 1972 errichteten Hauses und ist sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet.

Ein wirkliches **HIGHLIGHT** ist die 118m² große **DACHTERRASSE** die über eine Wendeltreppe erreichbar ist, mit eigener Gartenhütte, Dusche und Waschbecken.

Diese gut aufgeteilte Dachgeschoßwohnung hat eine Wohnfläche von 94,03m² und teilt sich in Wohnküche, Schlafzimmer, zwei Kabinette, Bad mit Dampfdusche, WC, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper, Vorraum und WC mit Handwaschbecken.

Sehr praktisch ist der zur Wohnung gehörende Abstellraum von 6,11 m² im Dachgeschoß zusätzlich zum Einlagerungsraum von 2,64 m² im Erdgeschoß.

Eine Küchenzeile mit Küchengeräten (Abwasch, Elektroherd, Kühlschrank, Geschirrspüler) ist im Kaufpreis enthalten.

Die Beheizung erfolgt mit Infrarotheizkörper, im Bad mit Handtuchheizkörper und elektrischer Fußbodenheizung sowie im WC Wandheizung (Strom) und elektrische Fußbodenheizung. Für Warmwasser gibt es einen Elektrodurchlauferhitzer im Bad.

KFZ Garagenstellplatz Optional kann auch ein Kfz-Einstellplatz in der Garage im Erdgeschoß um Euro 45.000,00 erworben werden. Der Stellplatz ist derzeit um monatlich Euro 109,51 zuzüglich 20% Umsatzsteuer vermietet. Es besteht die Möglichkeit, den Mietvertrag jederzeit zu kündigen, sodass der Stellplatz bestandsfrei ist und auch für eigene Zwecke genutzt werden kann.

Energiekennzahl: HWB 105,7 D, fGEE ,51 C

Günstige Betriebskosten inkl. Rücklage und USt.: Euro 386,69

Kaufpreis: Euro 899.000,00 Lasten- und Bestandsfrei, ohne Garagenplatz

Maklerhonorar: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

Für weitere Fragen sowie zu Vereinbarung einer Besichtigung erreichen Sie mich jederzeit unter der **Mobilnummer +43 650 3110002**.

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für

Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen Mwst. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

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 <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap