

## **Sky-Terrasse in 1230: 2 Zimmer mit 36,7 m<sup>2</sup> Terrasse – Freiheit über den Dächern**



**Objektnummer: 75**

**Eine Immobilie von Seraphar GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,60 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	111,70 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,90 m²
<b>Kaufpreis:</b>	547.500,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	8.099,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sandra Reiterer**

Seraphar GmbH  
Schikanedergasse 2/7  
1040 Wien









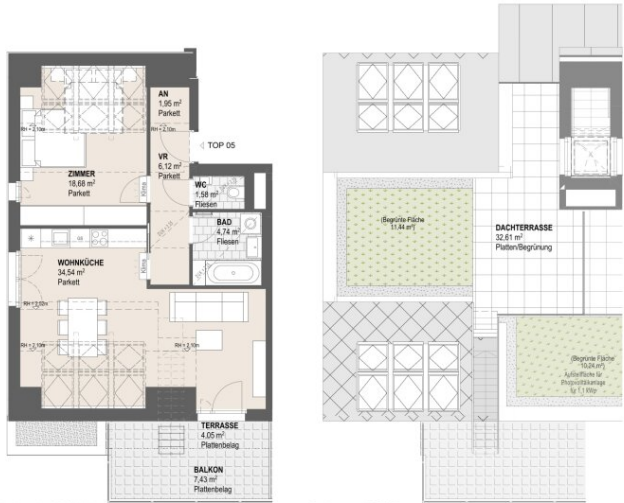
Haus 3A  
2. OG - TOP 5

Wohnnutzfläche: ca. 67,6 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ca. 36,7 m<sup>2</sup>  
Balkon: ca. 7,4 m<sup>2</sup>  
Einlagerungsraum 5: ca. 3,9 m<sup>2</sup>



ÜBERSICHT DACHGESCHOSS

Verkaufspreis: € 547.500,-



Dachgeschoss, TOP 05

Dachterrasse TOP 05



Das hier dargestellte Bild dient der Illustration und ist nicht im Lieferumfang enthalten. Änderungen vorbehalten. Planstand: 16.11.2023  
Mein Grund und Boden Immobilienentwicklung GmbH | 1180 Perchtoldsdorf, Alfred-Merr-Gasse 67/2 | T: +43 1 699 37 53 | E-Mail: michaela.amenda@meingrundundboden.at

SERAPHAR



Ihre Kontaktperson:  
Sandra Reihens, Tel. 0660 1050406  
sandra.reihens@seraphar.com  
Unverzügliches Berechnungsbeispiel der möglichen Immobilienfinanzierung in 1230 Wien  
Stipcakgasse 3A/5



Kaufende der Immobilie	RE, €	547.500,00
<b>Kaufpreisschätzung</b>	ca. 10% €	54.750,00
Sonderabschreibung	3,00% €	16.425,00
Grundsteuergebühren Eigenheimbesitzer	3,00% €	16.425,00
Kaufpreisschätzung (inkl. Grunderwerbsteuer)	3,00% €	16.425,00
<b>Zusätzliche Kosten (bei Sanierung, Sanierung)</b>	€	16.710,00
<b>Eigenkapital</b>	30,00% €	164.250,00
<b>Kaufpreisschätzung</b>	€	400.000,00
<b>Finanzierungsbedingungen</b>	ca. 3% €	22.744,24
Bausparungssparplan	3,00% €	16.710,00
Kreditnehmer Hypothek	3,25% €	16.710,00
Kreditnehmergebühren / Quartals	€	20,00
<b>Gesamte Finanzierung (Kaufpreisschätzung, Grunderwerbsteuer)</b>	€	1.000,00
<b>Gesamte Finanzierung (inkl. Grunderwerbsteuer)</b>	€	1.000,00
<b>Gesamte Finanzierung (inkl. Grunderwerbsteuer)</b>	€	1.000,00

Wichtige Rückmeldung: Finanzierungskosten & Nebenkostengebühren sind nicht  
Voraussichtliche monatliche Rate  
Dauerhafte Sub-Zinssatz (p.a.)

€ 2.013,18	3,100%	3,632%
------------	--------	--------





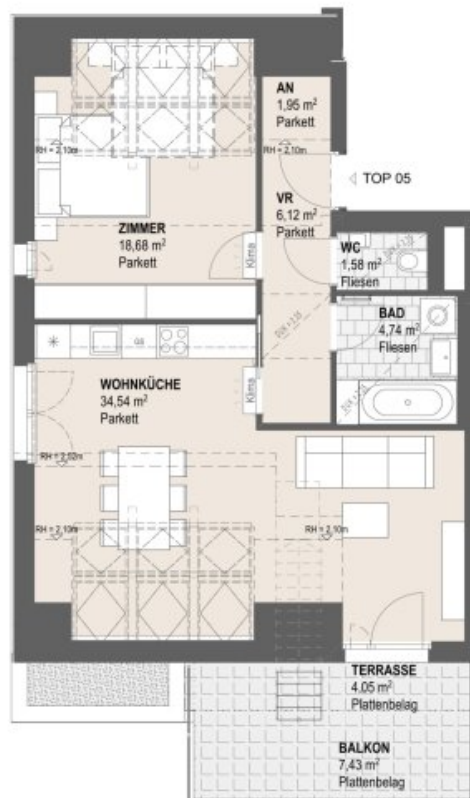
## Haus 3A 2. OG – TOP 5

Wohnnutzfläche: ca. 67,6 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ca. 36,7 m<sup>2</sup>  
Balkon: ca. 7,4 m<sup>2</sup>  
Einlagerungsraum 5: ca. 3,9 m<sup>2</sup>

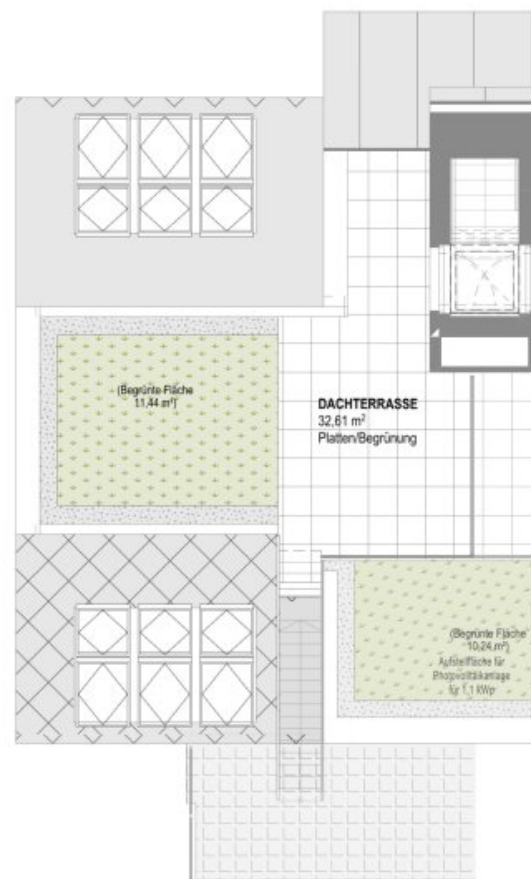


ÜBERSICHT DACHGESCHOSS

Verkaufspreis: € 547.500,-



Dachgeschoß, TOP 05



Dachterrasse TOP 05



Die im Plan dargestellten Möbel dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Änderungen vorbehalten.  
Mein Grund und Boden Immobilienentwicklung GmbH 2380 Perchtoldsdorf, Alfred-Merz-Gasse 67/2 - T. +43 1 699 37 53 - E-Mail michaela.amenda@meingrundundboden.at

## Objektbeschreibung

Top 5 ist die Wohnung für Menschen, die **Licht, Luft und Freiraum** nicht nur „nett“ finden, sondern brauchen: **67,6 m², 2 Zimmer** und ein selten großzügiges Outdoor-Set aus **36,7 m² Terrasse** plus **7,4 m² Balkon**. Hier entsteht dieses besondere „Penthouse-Gefühl“ – ohne überdimensioniert zu sein. Morgens Kaffee am Balkon, abends Dinner auf der Terrasse: Freifläche wird zum Lebensstil.

Auch innen passt alles: klare Raumaufteilung, großzügiger Wohnbereich und ein stimmiger Neubau-Standard mit **Fußbodenheizung, elektrischer Außenbeschattung**, hochwertigen Materialien (u. a. **Echtholzparkett**) und wertiger Sanitärausstattung. Im Dachgeschoss sind zudem **Smart-Home/Alarmanlagen-Features** sowie eine **Klimavorbereitung** vorgesehen.

**Fazit:** Eine Wohnung, die sich größer anfühlt – weil die Terrasse den Unterschied macht.

**Gerne senden wir Ihnen alle Projektunterlagen zu und koordinieren Ihren persönlichen Besichtigungstermin.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://seraphar.service.immo/registrieren/de) - <https://seraphar.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap