NEUER PREIS! Sonne, Stille und Weitblick – außergewöhnliche Dachgeschosswohnung in Margareten.



Objektnummer: 96479

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,77 m²
Nutzfläche:	110,54 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,75
Kaufpreis:	760.000,00 €
Betriebskosten:	224,91 €
USt.:	28,19 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner



Mark Prettenthaler



















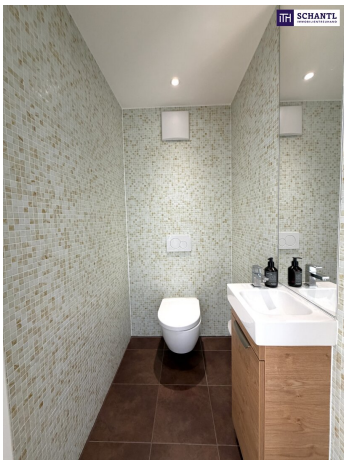









VELUX
Mein Zuhause
Schlafzimmer L/L
STOPP





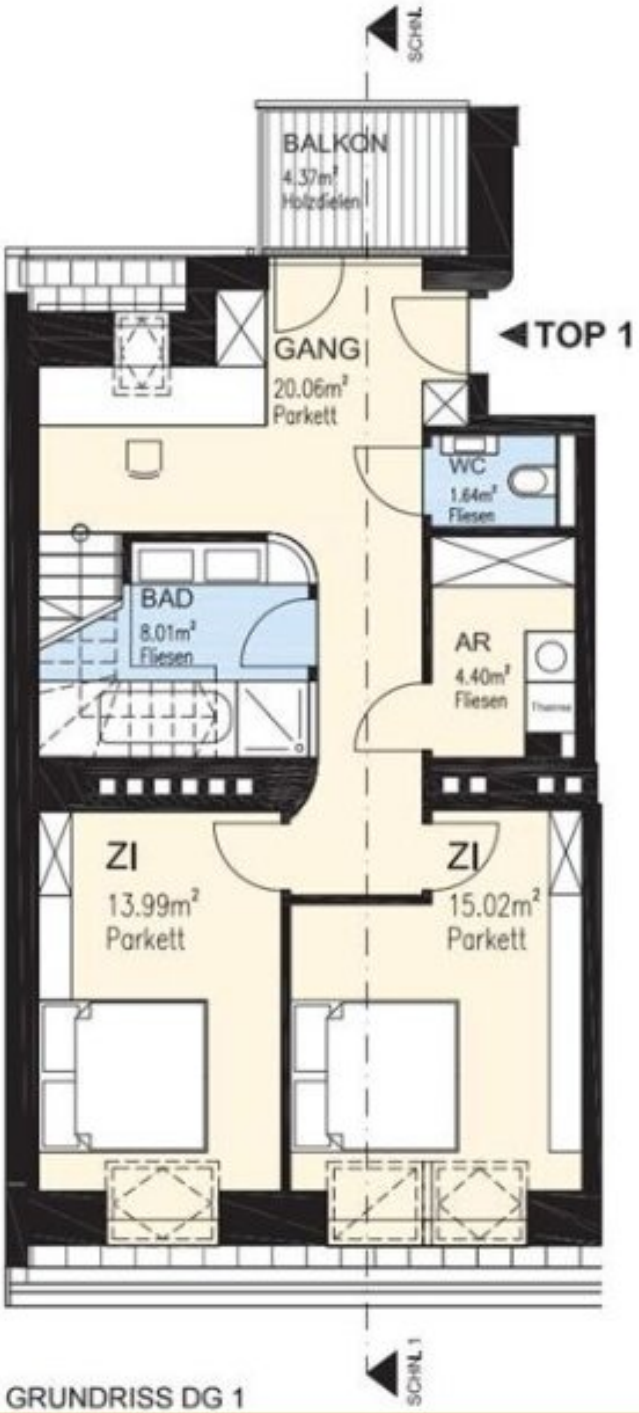




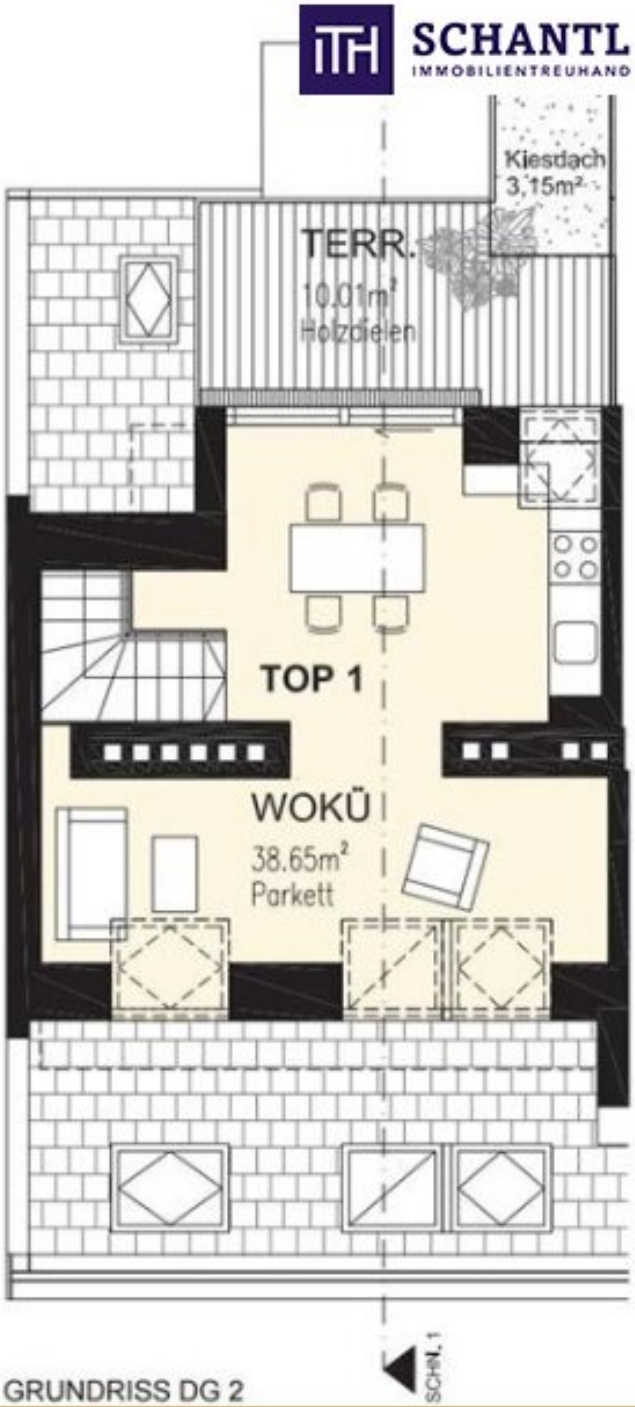








GRUNDRISS DG 1



GRUNDRISS DG 2

Objektbeschreibung

Sie treten ein und werden sich zu Hause fühlen! Worauf warten Sie noch?

In einem **prachtvollen Altbau** im begehrten 5. Bezirk gelangt diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette zum Verkauf – eine perfekte Symbiose aus klassischer Architektur und modernem Wohnkomfort.

Bereits das Entrée im ersten Dachgeschoss überzeugt mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Eingangsbereich und Zugang zu einem ruhigen Balkon in den Innenhof. Auf dieser Ebene befinden sich zwei optimal geschnittene **Schlafzimmer mit ca. 14 m² und 15 m²**, ein geräumiger Abstellraum, ein separates WC mit Handwaschbecken sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, **Dusche und Badewanne**.

Über die Treppe gelangt man in das Herzstück der Wohnung – den rund **40 m² großen Wohn-, Ess- und Kochbereich**. Großzügige Fensterflächen und die offene Gestaltung schaffen ein beeindruckendes Raumgefühl. Die voll integrierte, hochwertige Küche fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein und bildet den perfekten Mittelpunkt für Wohnen und Genießen.

Von hier aus erreicht man die ca. **14 m² große Dachterrasse**, die ruhig in den Innenhof ausgerichtet ist und mit ihrer Westausrichtung sowie einem **wunderschönen Fernblick** über die Stadt begeistert – ein idealer Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: **Fußbodenheizung**, **Klimaanlage** in allen Räumen sowie **außenliegende elektrische Jalousien** bei den Velux-Dachflächenfenstern sorgen für höchsten Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit. Die Wohnung ist mit einer stilvollen Designerküche sowie hochwertigen und raffiniert integrierten Einbaumöbeln im Badezimmer, WC und Wohnzimmer ausgestattet.

Das stilvolle Altbauhaus besticht durch seine elegante Erscheinung und bietet mit einem **barrierefreien Lift vom Erdgeschoss** bis ins Dachgeschoss zusätzlichen Komfort. Ein eigenes Kellerabteil rundet dieses attraktive Angebot ab.

Eine besondere Gelegenheit für alle, die urbanes **Wohnen mit Charakter, Ruhe und hochwertiger Ausstattung** verbinden möchten.

Hier freuen Sie sich jeden Tag auf´s Heimkommen...

Wohnfläche: ca. 101,77 m² + Terrasse: ca. 13,16 m² + Balkon: ca. 4,37 m² + Kellerabteil

Kaufpreis: EUR 760.000.-

Ablöse Küche und Einbaumöbel: € 10.000.- (verpflichtend)

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap