

# DG Apartment I hochwertig I Ruhelage I traumhafte Terrasse I



Beispieleinrichtung

**Objektnummer: 7311/667**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	76,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 146,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,40
<b>Kaufpreis:</b>	499.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



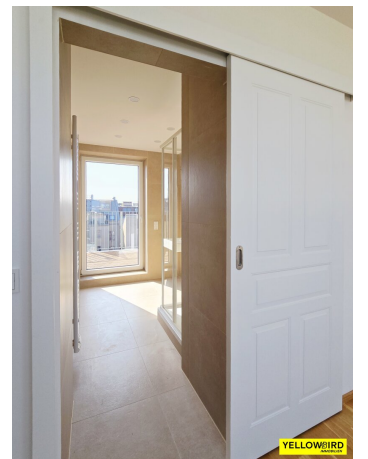
**Mag. Karl Urban**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

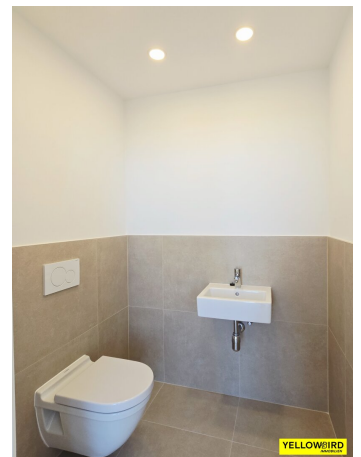
H +436609194843

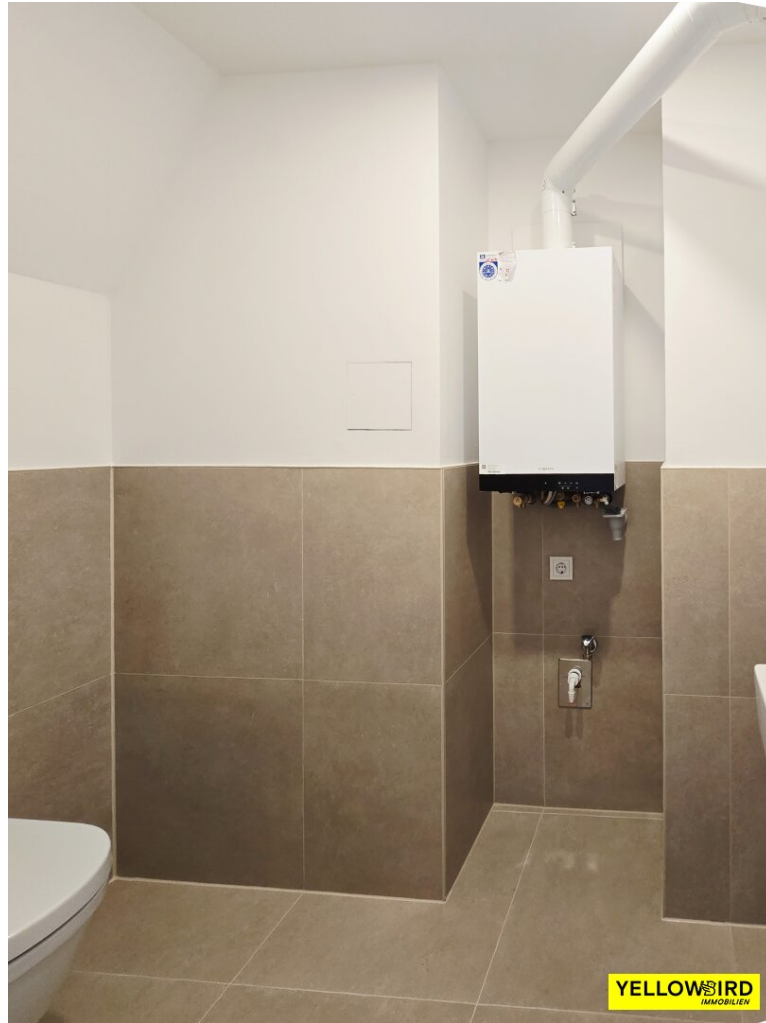
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

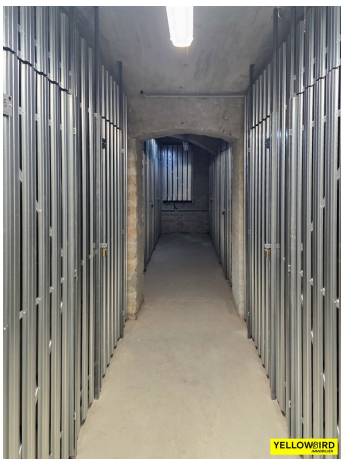














# Objektbeschreibung

## DG-Apartment in hochwertig saniertem Altbau!

### DETAILS:

- Lage: 1. & 2. Dachgeschoss
- Wohnfläche: 76,89 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2,5 (35m<sup>2</sup> - 21,5m<sup>2</sup> - 7,5m<sup>2</sup>)
- Bad: mit Dusche und Ausgang auf die Terrasse
- WC: 2 (auf beiden Ebenen jeweils 1 WC)

### HIGHLIGHTS:

- Großzügige Terrasse: 19,77 m<sup>2</sup>
- Attraktive Maisonette-Aufteilung über zwei Ebenen
- Helle und gut geschnittene Räume
- Vollklimatisiert
- hochwertige Ausstattung
- Ausrichtung West bzw. Ost
- Ruhelage

- Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz

### **AUSSTATTUNG:**

- Tischler-Küche mit allen Geräten
- Badezimmer mit Walkin-Dusche
- Hochwertige Kombination aus Parkett- und Fliesenboden
- Klimaanlage (auch als Heizung nutzbar)
- Etagenheizung (Gas)

### **Kurzfasit:**

Eine höchst attraktive Dachgeschosswohnung mit besonderem Wohngefühl, positiver Energie und großzügigem Außenbereich!

**HINWEIS: VIDEOLINK verfügbar!!!**

### **KOSTEN:**

- KAUFPREIS: EUR 499.900,00,-

**NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:**

- PROVISION: provisionsfrei
- KOSTEN DER ERSTELLUNG DES Kaufvertrages

- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap