

# Sonnenbaden am privaten Dachgarten - Provisionsfrei!



Blick über Wien

**Objektnummer: 5998/639**

**Eine Immobilie von VM Estates GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,07 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	83,55 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	105,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	15,54 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	398.950,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.769,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	202,32 €
<b>Heizkosten:</b>	52,18 €
<b>USt.:</b>	28,65 €

## Ihr Ansprechpartner



### STEFAN VETTINGER

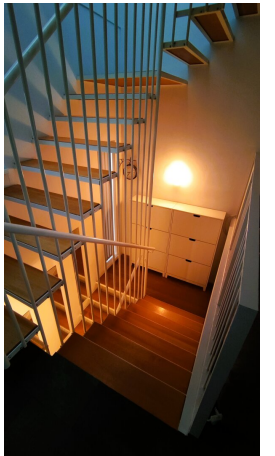
VM Estates GmbH  
Rosenbursenstraße 8 / 5  
1010 Wien

T +43 1 30 84 175





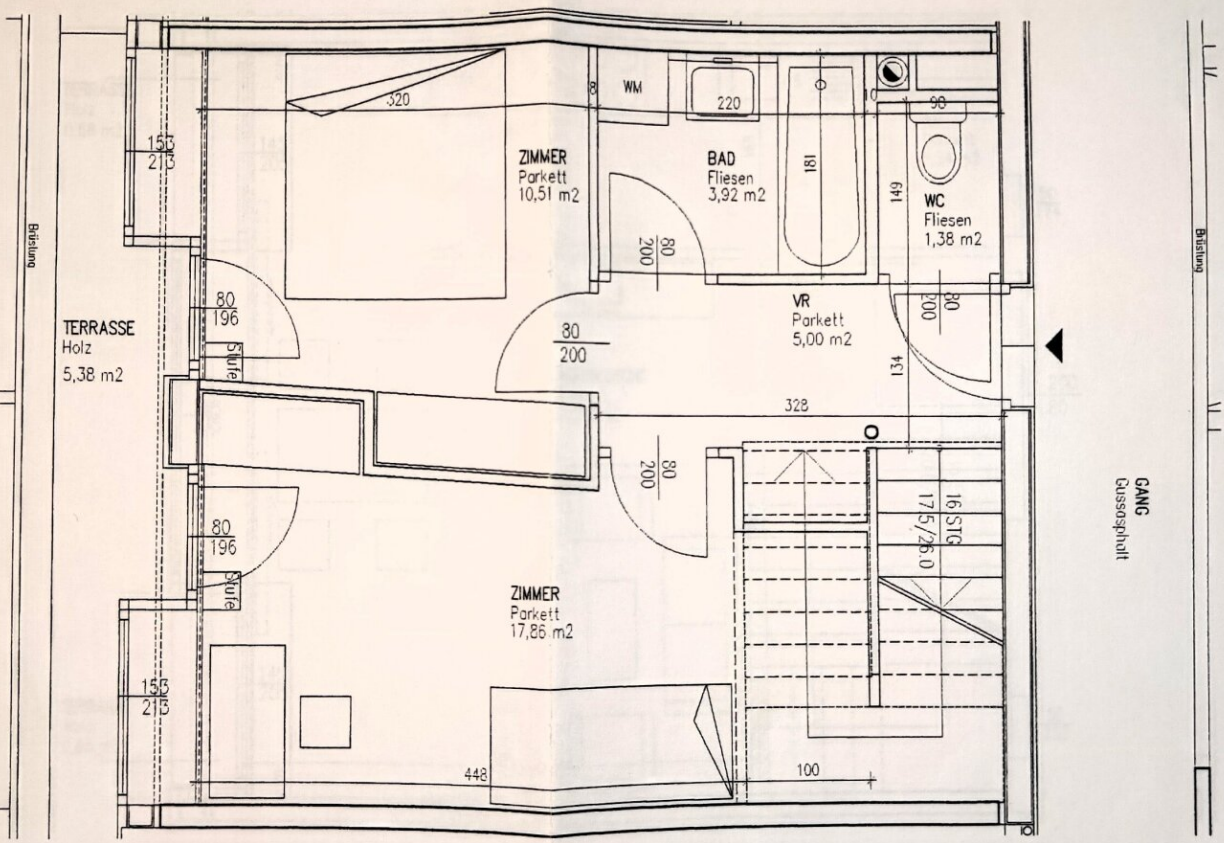
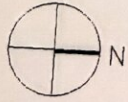


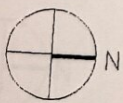
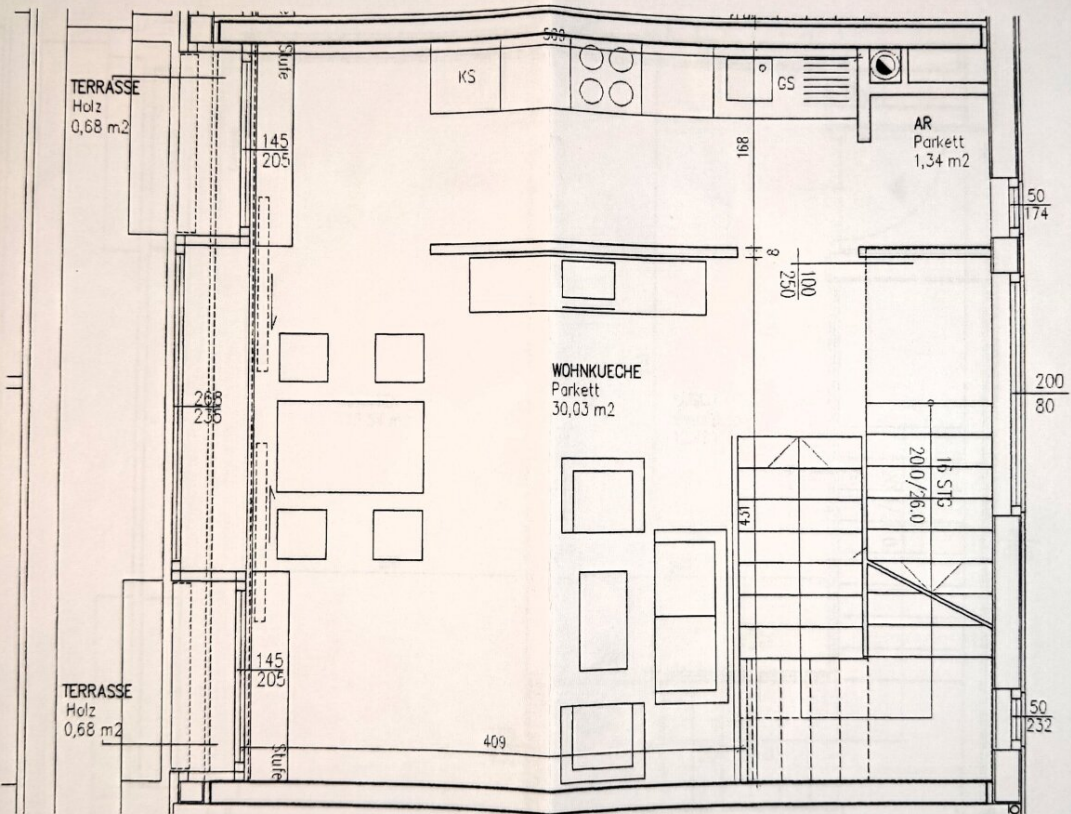


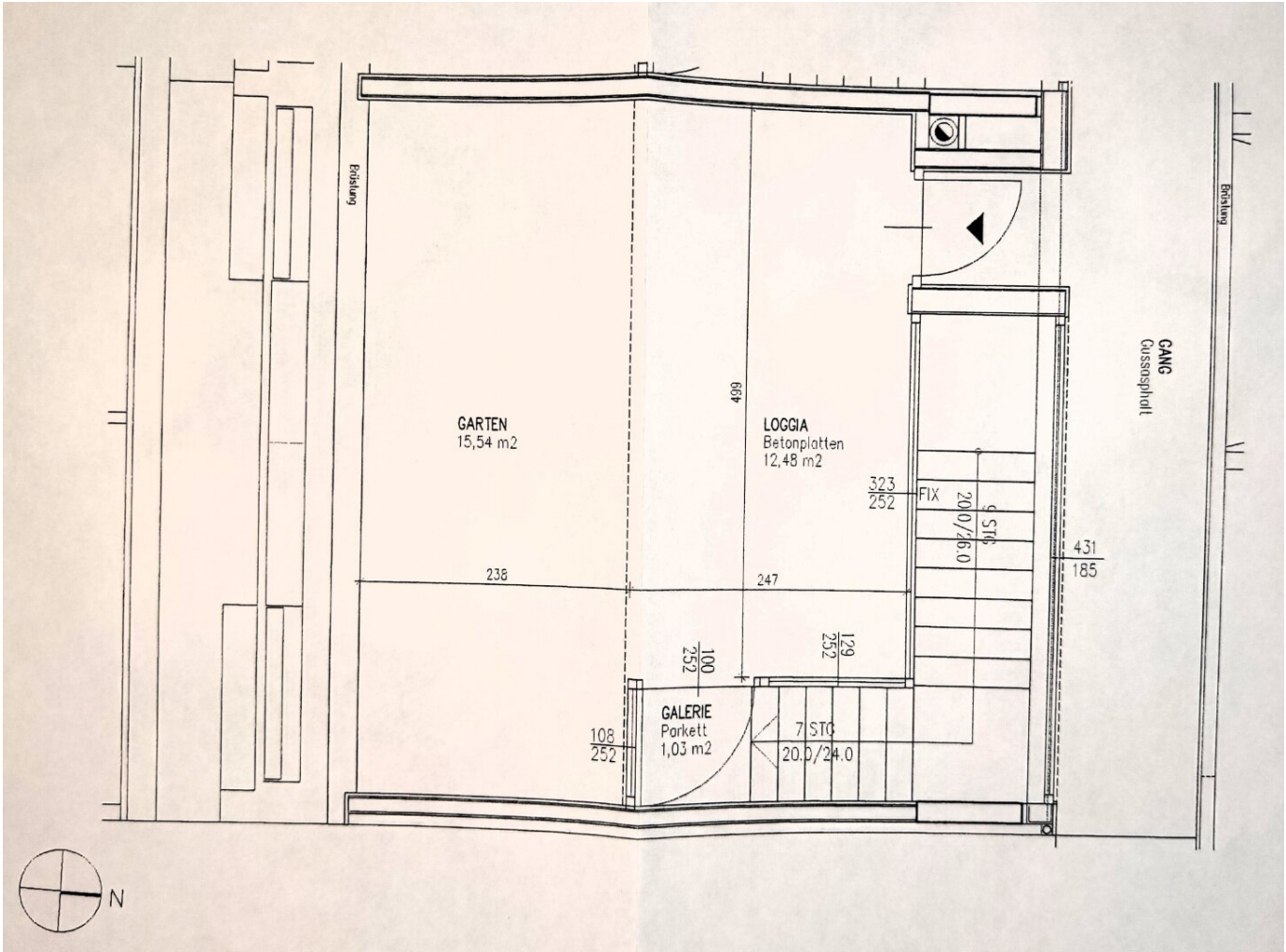












## Objektbeschreibung

Die Wohnung ist durch ihre repräsentative Erscheinung ein wahrer Hingucker und bietet durch das gemütliche Flair eine Wohlfühlzone als Zuhause.

Die umfangreiche Ausstattung rundet dieses tolle Angebot ab.

### Highlights:

- Maisonette, aufgeteilt auf 3 Ebenen
- eigener Dachgarten
- Terrasse
- Französische Fenster
- große Glasflächen mit außenliegendem Sonnenschutz
- Garagenplatz
- (Voll-)Möbliert
- Provisionsfrei

### Raumaufteilung und Ausstattung:

3. OG:

- Vorraum mit eingebauter Garderobe

- WC
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschine
- Schlafzimmer mit geräumigen Einbauschränken (Maßanfertigungen vom Tischler) und Zugang zur Terrasse
- Arbeitszimmer oder zweites Schlafzimmer mit Schreibtisch und großem Schrank und Zugang zur Terrasse

#### 4. OG:

- Gesamte Ebene als eine Wohnküche
- Marken-Küche: Freistehender Küchenblock und Küchenzeile mit Geräten (Herd, Backofen, Mikrowellenherd, Geschirrspüler)
- Abstellnische bzw. kleine Speis, direkt neben der Küche
- Ausziehbare Leder-Couch und Wohnwand

#### 5. OG:

- Dachgarten mit Kunstrasen ausgestattet und überdachte Loggia mit XL-Lounge
- Separate Ausgangs-Möglichkeit

Im Angebot ist ein Garagenplatz (der einzige ohne direkten Nachbarn!) inkludiert.

Neben der komfortablen Eigennutzung können Sie durch die gute Vermietbarkeit gelassen in Zukunft blicken.

**Alles in Allem eine Wohnung die keine Wünsche offen lässt!**

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.500m

Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap