

## **DACHTERRASSEBHIT - MODERNE 3-ZIMMER IN TOPLAGE 1030 WIEN**



**Objektnummer: 2017564**

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und  
Verwaltungs. GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	73,05 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	81,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 103,77 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,27
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	166,33 €
<b>USt.:</b>	18,21 €

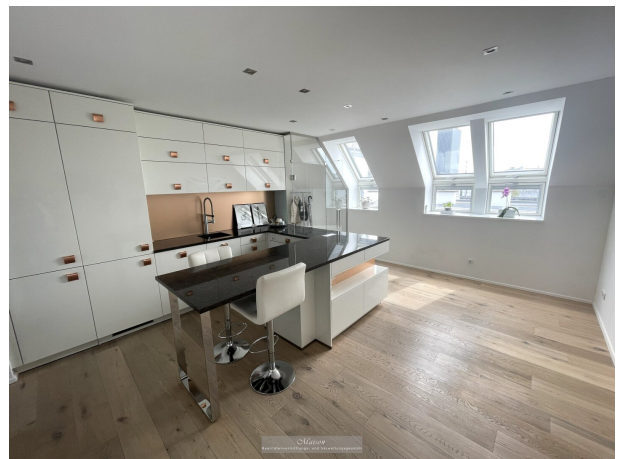
## Ihr Ansprechpartner



### Leopold Wildner

Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.  
Seidlgasse 30/7A  
1030 Wien

T + 43 1 715 30 41  
H + 43 664 358 26 75







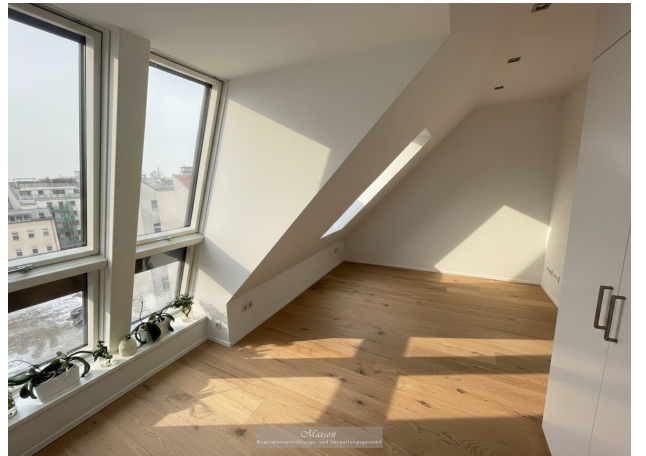
*Maison*  
Realtorsermittlungs- und Verwaltungsgesellschaft

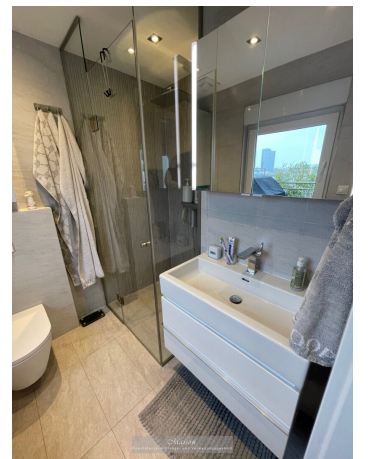


*Maison*  
Realtorsermittlungs- und Verwaltungsgesellschaft



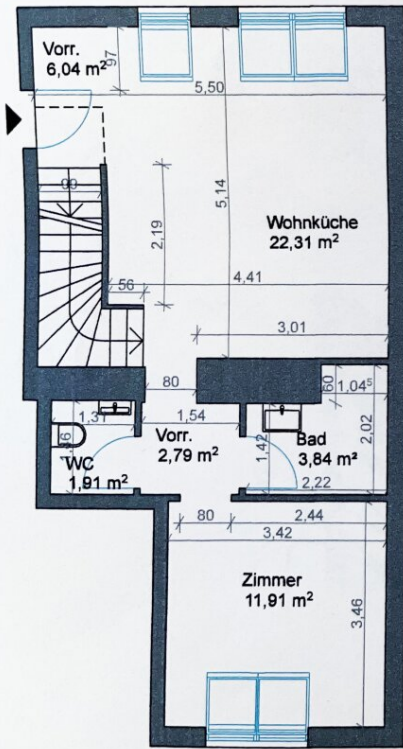
*Maison*  
Realtorsermittlungs- und Verwaltungsgesellschaft



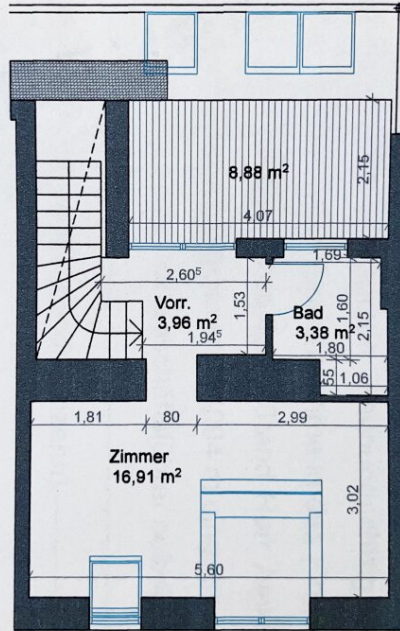




TOP D5 - 1.DG



TOP D5 - 2.DG



**73,05 m<sup>2</sup>**

**Terrasse D5  
8,88m<sup>2</sup>**

## Objektbeschreibung

\*\*\* WUNDERSCHÖNE 3-ZIMMER DACHTERRASSENMAISONETTE IN TOPLAGE DES  
3.BEZIRK \*\*\*

Die zum **Verkauf** stehende Dachterrassenmaisonette umfasst eine **Wohnfläche von 73,05m<sup>2</sup> zuzüglich 8,88m<sup>2</sup> Terrasse**. Sie befindet sich im 5. und 6. Stock eines Altbauhauses in welchen das Dachgeschoß 2016 neu errichtet und ausgebaut wurde.

Die **sehr helle und moderne 3-Zimmer-Maisonette befindet sich im 3. Wiener Gemeindebezirk** und ist nach **Südost in den Innenhof und Nordwest ausgerichtet**.

Auf der 1. Ebene gelangt man über den Vorraum in das **Wohnzimmer mit integrierter Wohnküche**, einen hinter der Küche eingebauten **Abstellraum**, weiter über eine Diele in die großzügige **Toilette mit Waschmaschine**, ein modernes **Fliesenbad mit Dusche** und ein **Schlafzimmer**.

Vom Vorzimmer aus gelangt man in das Obergeschoß auf eine **Diele** von welcher das **Schlafzimmer**, ein **Fliesenbad mit Dusche, Toilette und Fenster**, sowie auf die **8,88m<sup>2</sup> große Terrasse** mit separaten **Gasanschluss samt Gasgriller** für gemütliche Grillabende.

Die perfekte Wohnung in ruhiger Lage und Umgebung mit allen Möglichkeiten der öffentlichen Verkehrsmittel

### Bestehend aus:

- einem kleinen Vorraum vom Wohnzimmer durch eine Glaswand abgetrennt
- einem Wohnzimmer 22,31m<sup>2</sup> mit integrierter, wunderschönen Wohnküche
- einer großzügigen Toilette mit einer bereits vorhandenen Waschmaschine
- zwei Schlafzimmer
- zwei Badezimmer, jeweils mit Dusche, eines davon mit Toilette und Fenster
- einer Terrasse mit Gasanschluß
- SAT-Anschluß und alle elektrischen Leitungen entsprechen den gegenwärtigen Standard

Die Wohnung wurde mit **Parkett** und die Nassräume mit **Fliesen** ausgelegt Die Fenster sind aus **Kunststoff mit elektrischen Außenrollos** und **innenliegenden Sonnenschutz**. Heizung und Warmwasserlieferung erfolgt über eine Gastherme. Ein Kellerabteil und ein Personenlift

stehen ebenfalls zur Verfügung. Jedes Zimmer verfügt über eine separate **Klimaanlage**.

Die Wohnung präsentiert sich in topmodernen und sehr gepflegten Zustand. Im Haus gegenüber der Wohnung besteht die Möglichkeit einen Autoabstellplatz bzw. eine Garage anzumieten.

Die **Betriebskosten** inklusive Lift betragen monatlich **€ 200,30**.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Leopold Wildner unter der Mobilnummer [0664/358 26 75](tel:06643582675) gerne zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter [leopold.wildner@maison.at](mailto:leopold.wildner@maison.at).

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

**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://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap