

**Terrasse mit spektakulärem Wienblick – Exklusiver
Erstbezug nach hochwertiger Generalsanierung**



Objektnummer: 8200/336

Eine Immobilie von ZEBEH GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1904
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	158,22 m²
Nutzfläche:	158,22 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

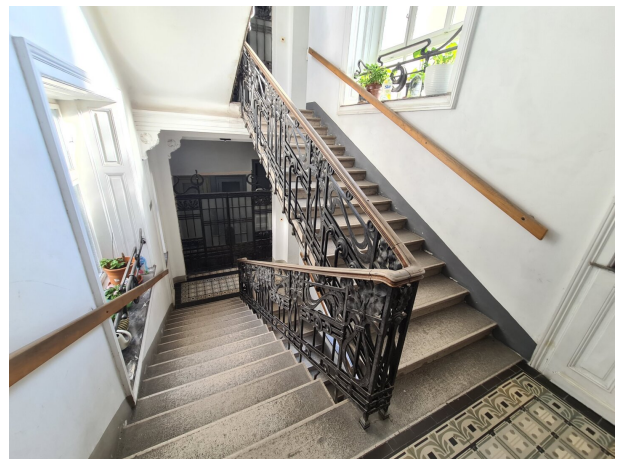
ZEBEH GmbH

ZEBEH GmbH
Wasnergasse 9
1200 Wien

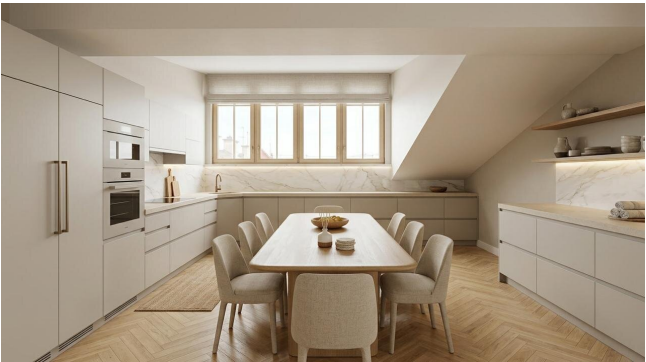
T +43 676 9331691
H 0676 933 16 91

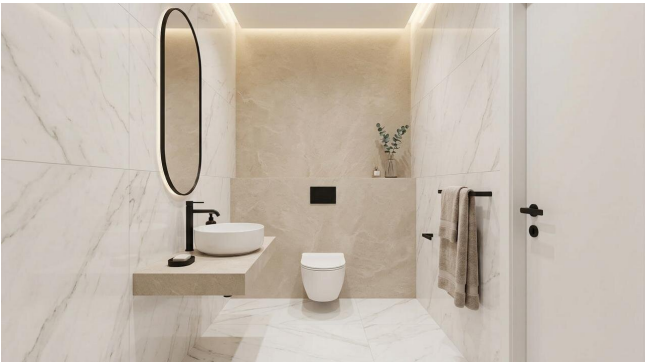
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

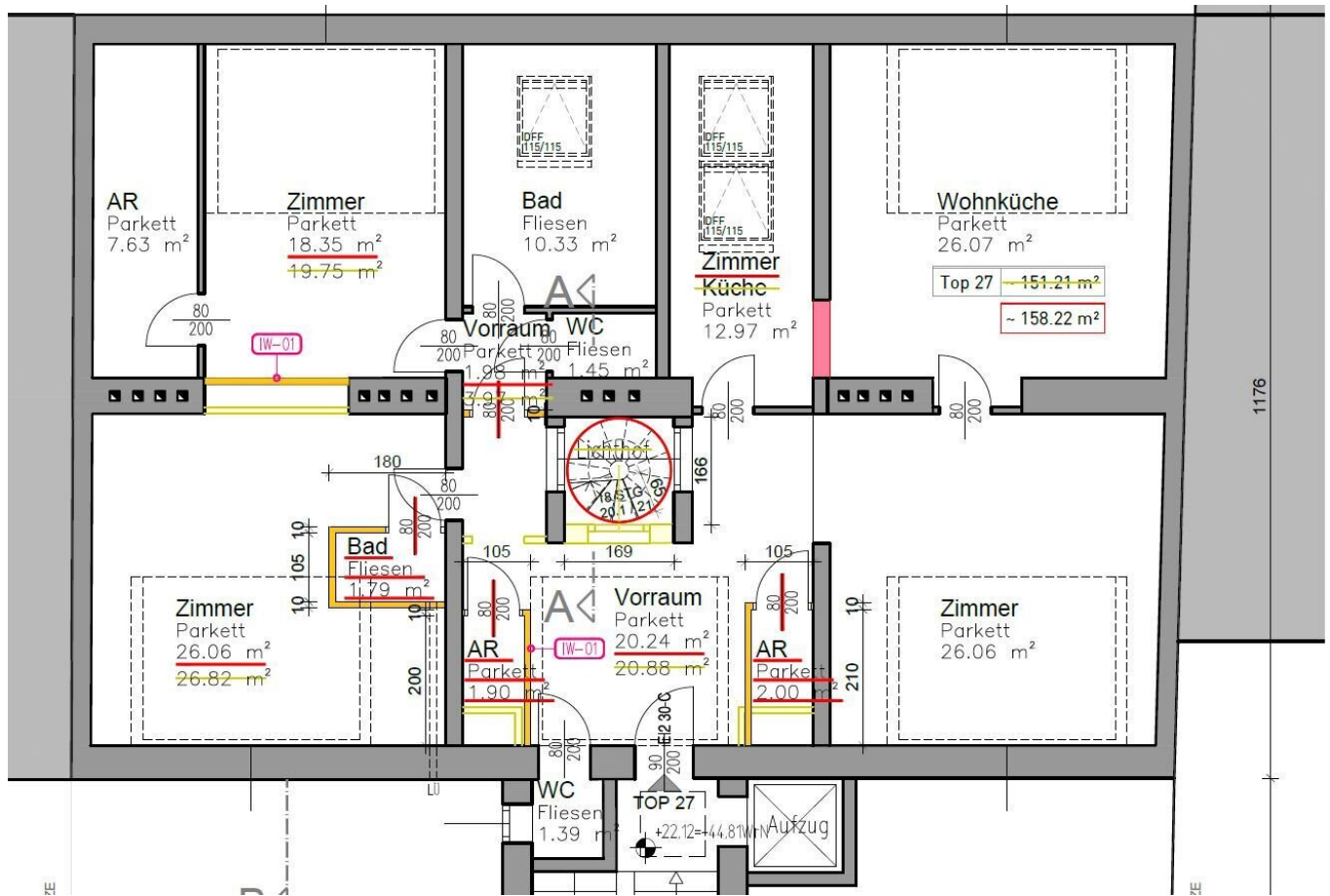


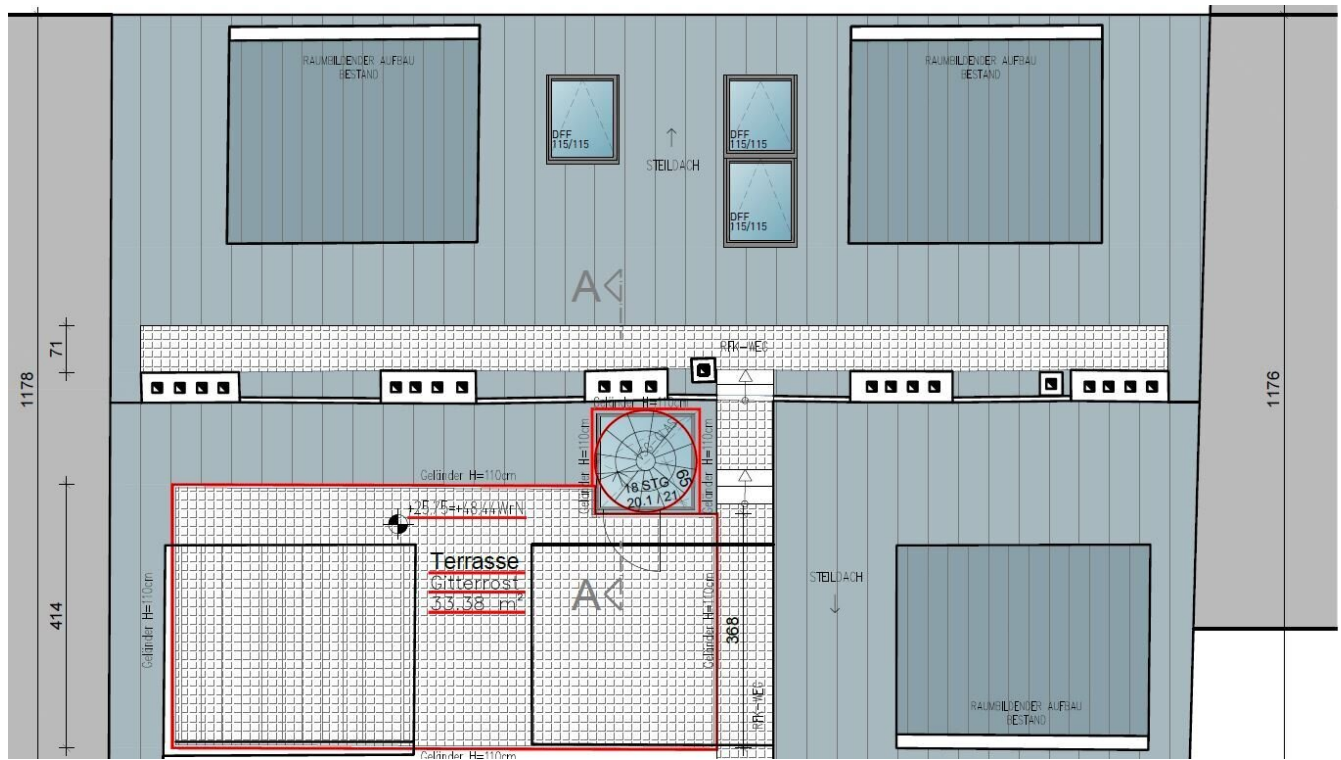












Objektbeschreibung

In urbaner Bestlage des 6. Wiener Gemeindebezirks gelangt eine außergewöhnliche Dachgeschosswohnung zum Verkauf, die im Zuge einer umfassenden und hochwertig ausgeführten Generalsanierung neu definiert wird.

Das Objekt vereint traditionelle Architektur, modernste Haustechnik und exklusiven Wohnkomfort mit dem besonderen Flair eines Wiener Dachgeschosses. Käufer haben die seltene Möglichkeit, die geplanten Maßnahmen mitzubestimmen und aus den hochwertigen Materialien die Gestaltung nach individuellen Wünschen zu ergänzen.

Die Wohnung präsentiert sich nach Fertigstellung als exklusiver Erstbezug mit sorgfältig ausgewählter Ausstattung.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Klimaanlage für höchsten Wohnkomfort
- Edle Parkettböden in den Wohnbereichen
- Neu gestaltetes Designerbad sowie separates WC mit hochwertiger Verfliesung
- Neue Sicherheitseingangstüre
- Großzügige Terrasse mit beeindruckendem Rundumblick über Wien

Hochwertige Sanierung mit Fokus auf Design, Funktionalität und Nachhaltigkeit

Garagenplatz in Miete möglich.

Auch das Zinshaus selbst erfährt eine umfassende Aufwertung - unter anderem

- Neu errichteter barrierefreier Lift

- Repräsentativ saniertes Jugendstil-Stiegenhaus
- Modernisierung der Allgemeinflächen

Die Lage inmitten des beliebten Bezirks Mariahilf überzeugt durch ihre perfekte Infrastruktur, urbane Vielfalt sowie die unmittelbare Nähe zu Naschmarkt, Mariahilfer Straße und dem historischen Zentrum Wiens. Nahversorgung in direkter Umgebung.

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, ein modernes Dachgeschossobjekt mit nachhaltiger Technik und exklusivem Wohngefühl in einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens zu erwerben.

Traumhafte Dachgeschoßwohnung mit Dachterrasse in repräsentativem Gründerzeithaus Nähe Pfarre Gumpendorf Sankt Ägyd - Jugendstil Stiegenhaus

ganze Etage im Hoftrakt - keine Terrasse nebenan, ca. 158,22m² Nutzfläche im 6. Liftstock barrierefrei zuzüglich Dachterrasse ca. 30m²

großzügiges Vorzimmer, 3 große Zimmer, 1 kleines Zimmer, große Wohnküche, Bad mit Dusche, Bad mit Dusche und Badewanne, 2 Toiletten, 2 Abstellräume, Fußbodenheizung mit **Luftwärmepumpe**

monatliche Hausbetriebskosten ca. € 451,03 zuzüglich gesetzlicher Instandhaltungsrücklage

Weitere Informationen gerne unter +43 676 933 16 91

Energieklasse D

Nebenkosten bei Kaufverträgen:

- Grunderwerbsteuer : 3, 5%
- Grundbuchseintragungsgebühr : 1, 1%
- Vermittlungsprovision: Bitte beachten Sie, dass bei erfolgreicher Vermittlung mit Rechtswirksamkeit des zu vermittelnden Geschäfts eine Provision laut Immobilienmaklerverordnung i.H.v. 3% zzgl. 20% USt. des Kaufpreises zu leisten ist.

- Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren

Alle Informationen, insbesondere jene hinsichtlich des Energieausweises beruhen auf den Auskünften und Unterlagen des Eigentümers. Wir haben weder die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben noch die tatsächliche Gesamtenergieeffizienz überprüft und übernehmen hierfür keine Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass zum Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch den zu vermittelnden Dritten sind vorbehalten. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

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 <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap