

## Exklusive Wohnung mit Terrasse in Grinzing



Möblierungsvorschlag Wohnbereich

**Objektnummer: 2967**

**Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	136,57 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.360.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	375,24 €
<b>USt.:</b>	41,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

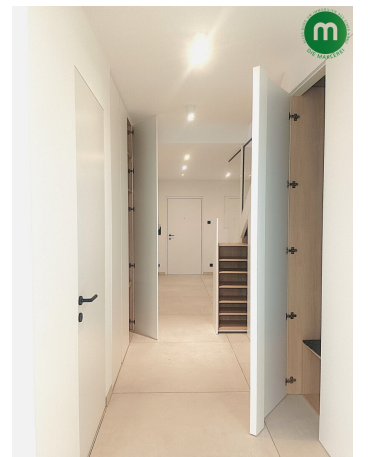
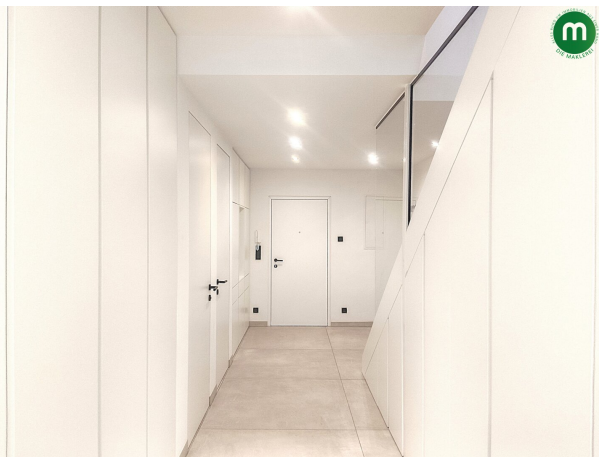
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DIE MAKLEREI** Immobilientreuhand GmbH Immobilienmakler

DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH  
Taubstummengasse 6  
1040 Wien







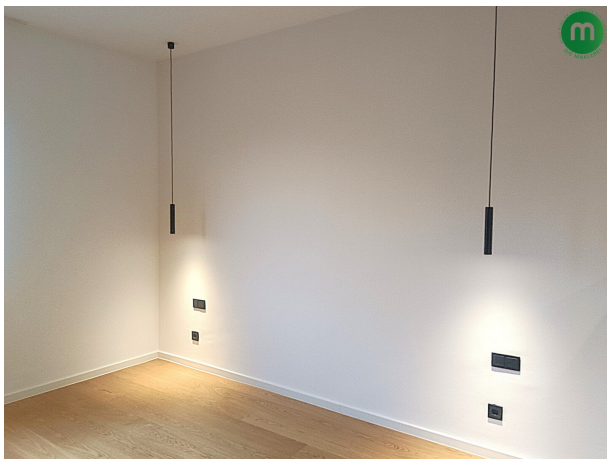


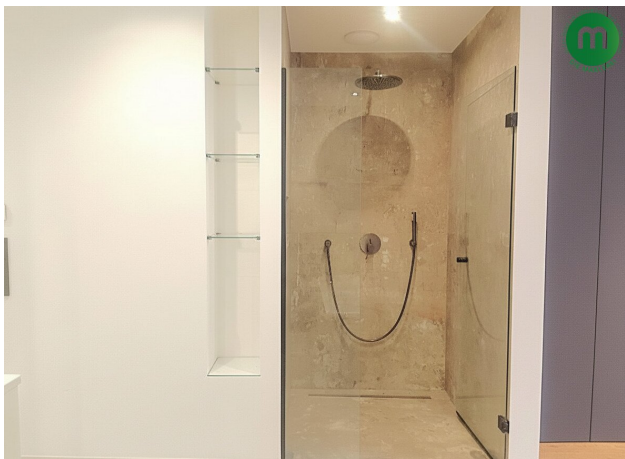




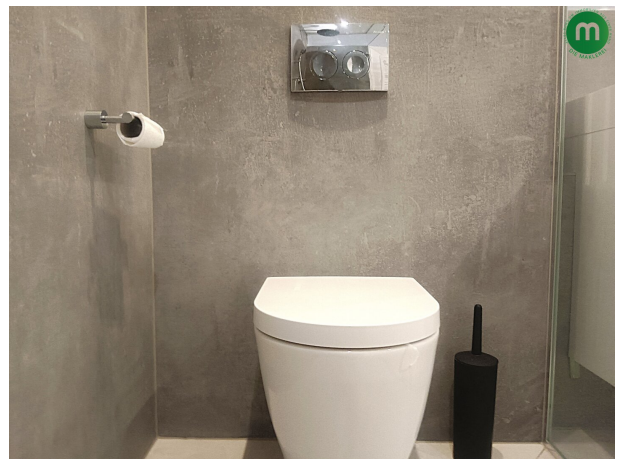










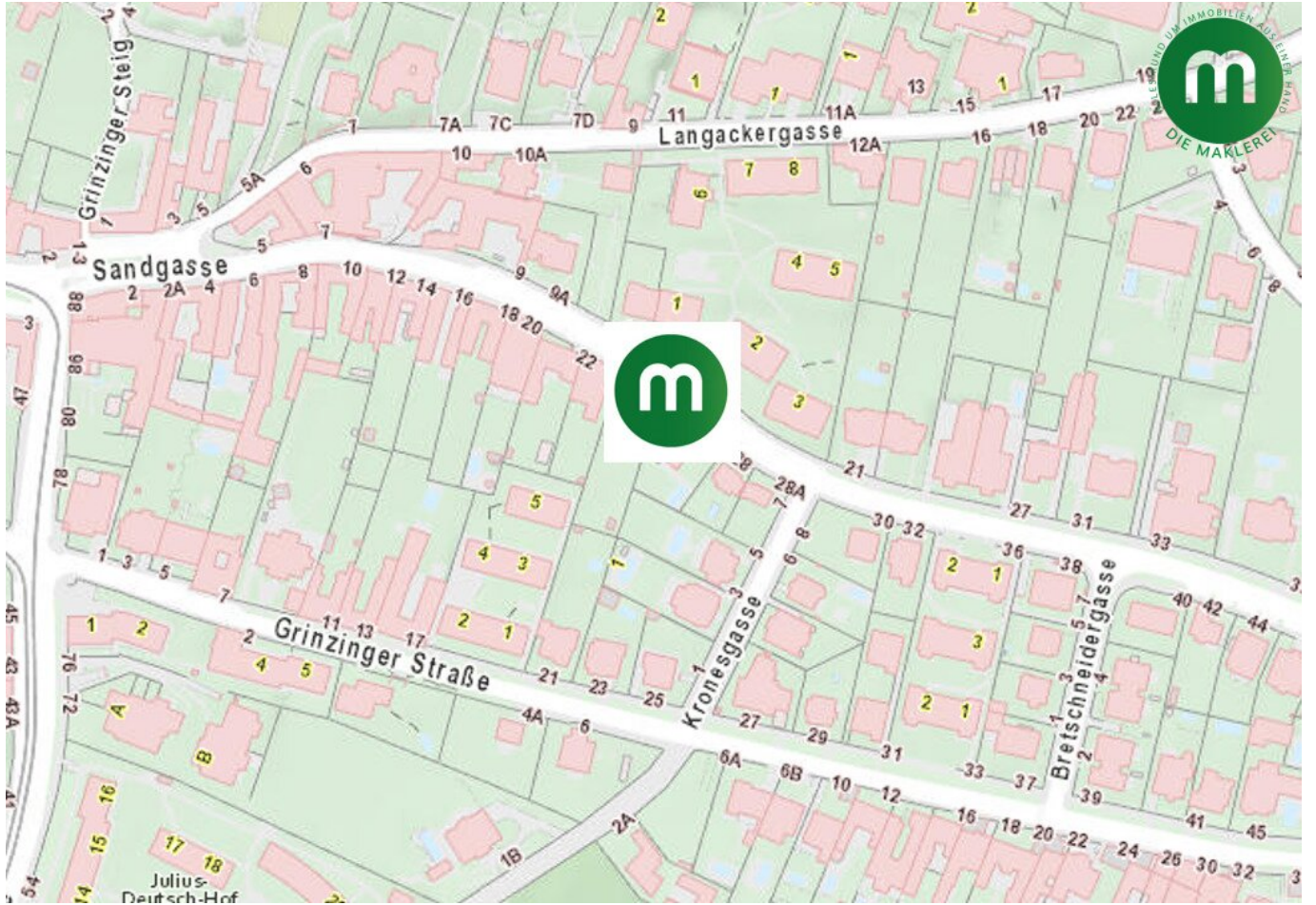






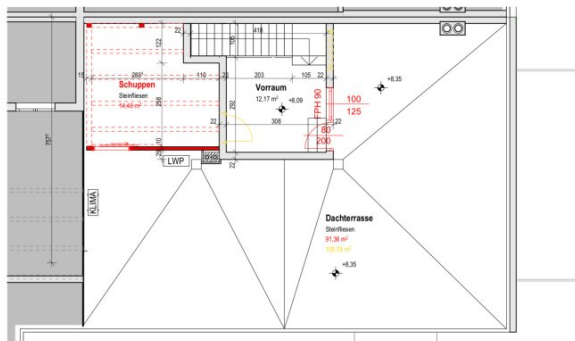








1. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

**AUFBAUTEN**

**FB10 - OG DECKE NASSRÄUME - BAD, WC**

FLIESEN IN DÜNNBETON	1,00cm
FLÜSSIGE DICHTFOLIE	0,50cm
TROCKENESTRICH	7,00cm
ISOL.	3,00cm
TOPF 30/30	25,00cm
FERTIGE DECKE	25,00cm
<b>GESAMT</b>	<b>38,00cm</b>

**W3 - TRENNWAND**

INNERPUZ	1,50cm
HOCHLEISTUNGSGEL.	85,00cm
INNERPUZ	1,50cm
<b>GESAMT</b>	<b>11,00cm</b>

**LEGENDE**

- Mauerwerk
- Abbruch
- Bestand

NATURMASSE NEHMEN ALLE KOTEN VOR AUSFÜHRUNG PRÜFEN!

REGENWASSER WIRD AUF EIGENGRUND ZUR VERSICKERUNG GEBRACHT (SICKERSCHÄCHTE)

FENSTERMASSE - ARCHITEKTURLICHTE TÜRMASSE - DURCHGANGSLICHTE

## Objektbeschreibung

**Zum freibleibendem Verkauf gelangt diese edle Wohnung mit einer sehr großen uneinsehbaren Dachterrasse.**

Diese über 130 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung befindet sich in der zweiten Etage (ohne Lift) eines gepflegten Neubaus.

Die Immobilie wurde 2019 nach den Vorstellungen der derzeitigen Eigentümer hergerichtet und ist mit edlen Materialien ausgestattet. In der Wohnung sind Echtholzparkett (Eiche) und italienisches Feinsteinzeug als Bodenbeläge verlegt. Hochwertige Armaturen, Verglasungen, Einbauten vom Tischler, Küche vom Tischler inkl. Geräten von Miele, Liebherr und Siemens.

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist die über 100 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, welche noch ein **Ausbaupotenzial mit Blick auf Wien als großes Asset** aufweist.

Alles in allem ein stylisches Apartment mit gartenseitige Ausrichtung, einer Mega Terrasse und einem Balkon in grinzinger Grünlage, nächst den Weinbergen

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Abstellraum unter der Stiege mit Platz für Schuhe, Waschmaschine, Wäschetrockner
- WC
- Badezimmer mit Badewanne und getrennter Dusche
- Wohnküche
- 2 Schlafzimmer
- 2. Bad mit Duschen und WC
- es gibt weiters einen 1.006 m<sup>2</sup> großen allgemeinen Garten im hinteren Teil der Liegenschaft zur allgemeinen Benützung

### **Lage:**

Die Buslinie 38A befindet sich nur wenige Meter von der Liegenschaft entfernt.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Schulen, Banken, Restaurants, Cafés, eine

Apotheke und mehrere Einkaufsmöglichkeiten.

**Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil und eine eigene Garage mit Handsender (dies ist bereits im Kaufpreis inkludiert)**

**!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen (FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz) !!**

„Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keine Kosten. *Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und / oder eines Mietvertrages* tritt Verdienstlichkeit ein und es wird die *Provisionszahlungspflicht* iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!“

*Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit **vollständigem Namen, Anschrift und Telefonnummer** bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.*

Vielen Dank!

#### **Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!**

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap