

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



**Objektnummer: 8200/338**

**Eine Immobilie von ZEBEH GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1904
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	158,22 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	158,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	1.350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **ZEBEH GmbH**

ZEBEH GmbH  
Wasnergasse 9  
1200 Wien

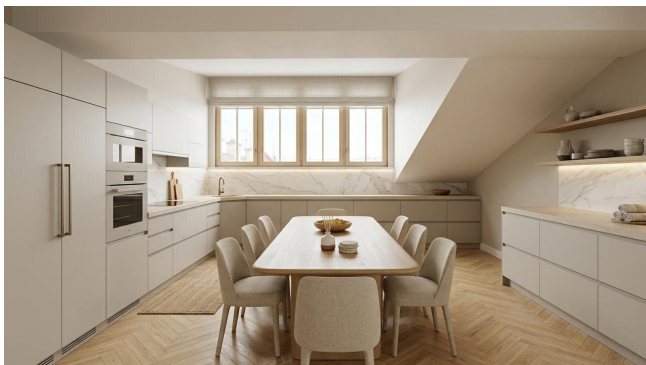
T +43 676 9331691  
H 0676 933 16 91

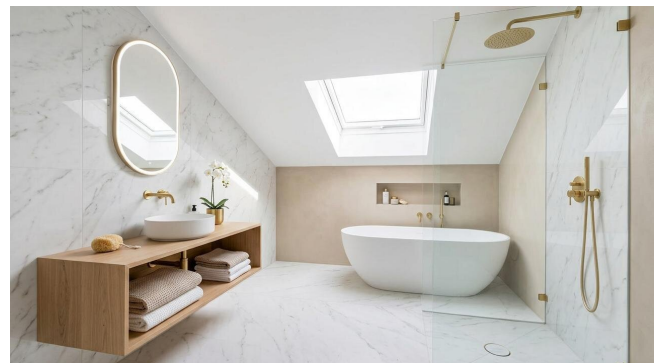
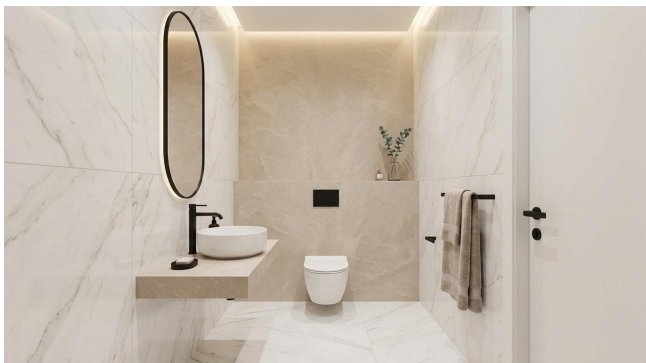
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

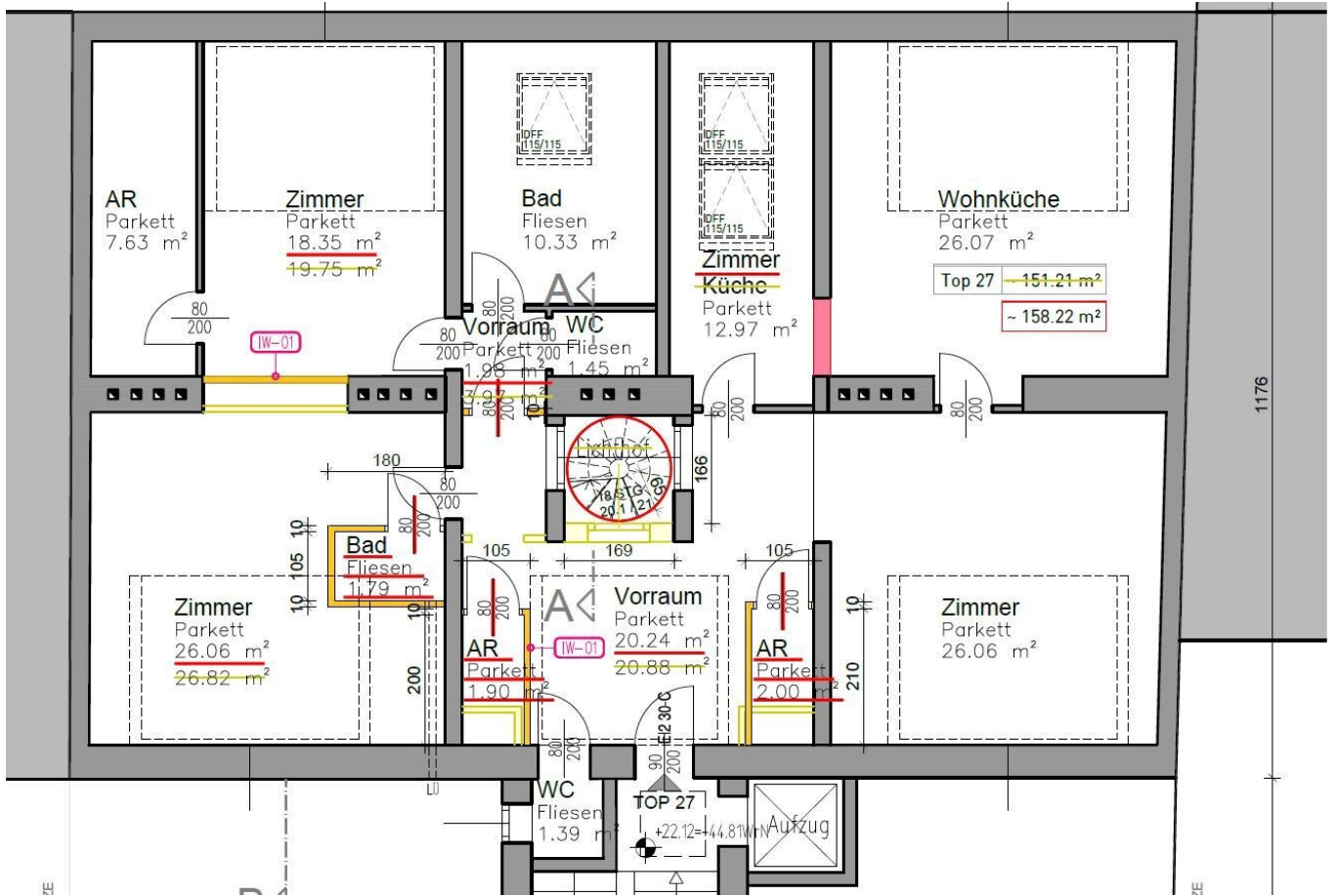


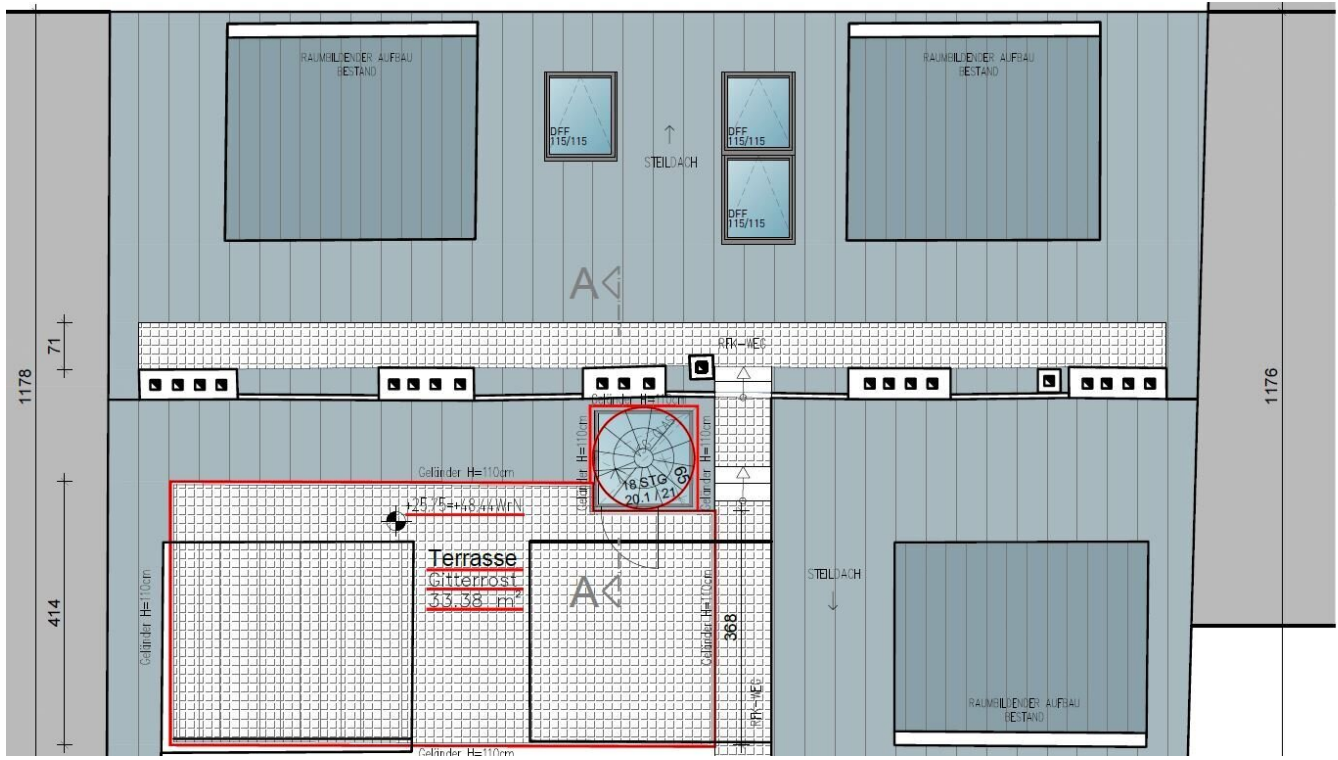












## Objektbeschreibung

**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. 158,22m<sup>2</sup> Nutzfläche im 6. Liftstock barrierefrei zuzüglich Dachterrasse ca. 30m<sup>2</sup>

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