

2-Zimmeraltbau mit Dachterrasse | 360 Grad | mit Blick auf Donau



Objektnummer: 7311/766

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1885
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,00 m²
Nutzfläche:	85,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 91,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	133,48 €
USt.:	23,41 €
Provisionsangabe:	

28.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Adrian Walli

Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3

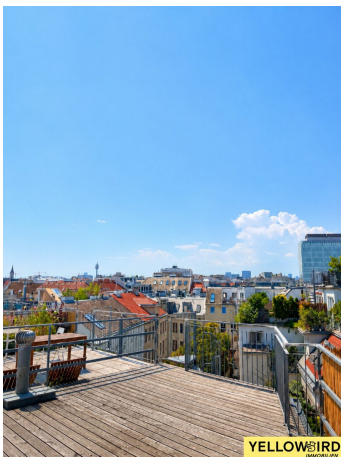
1040 Wien

T +436764019820

H +436764019820

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur

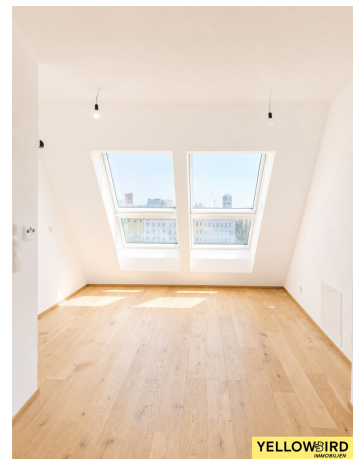




YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



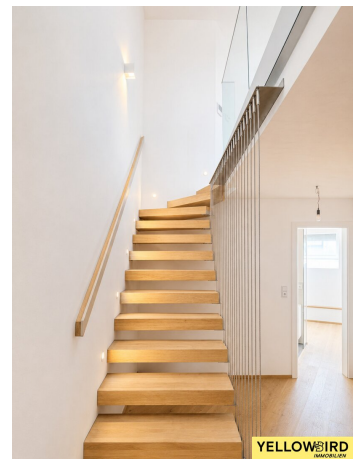
YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



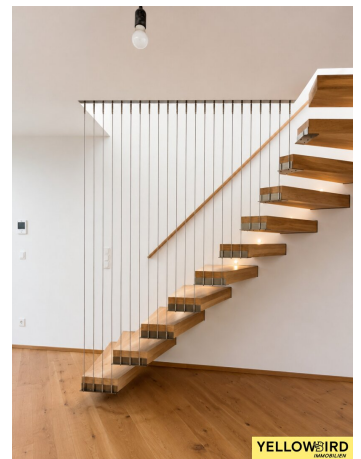
YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



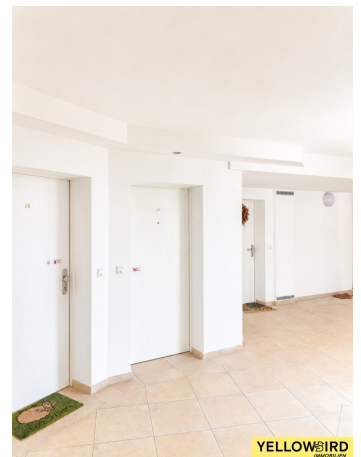
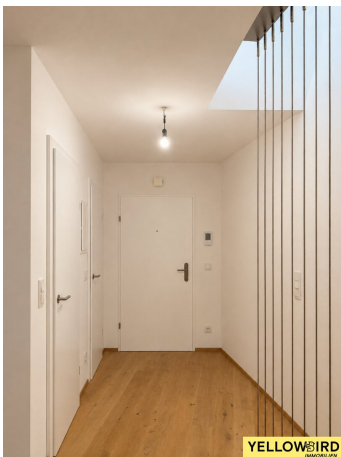
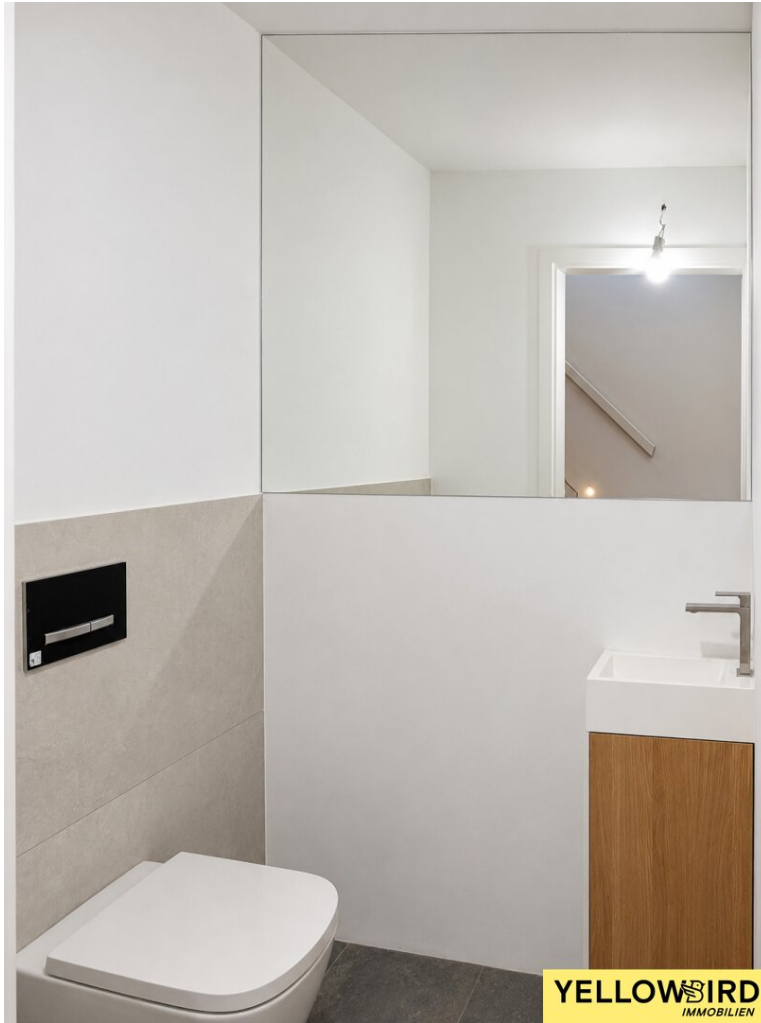
YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

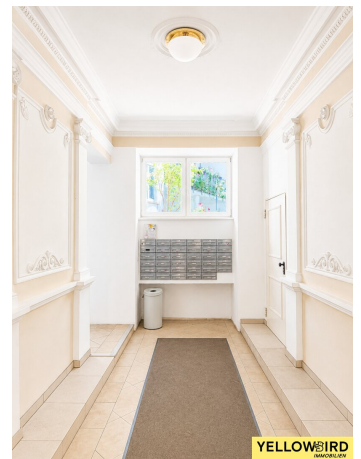


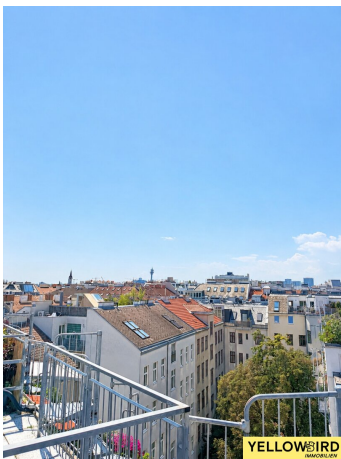
YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



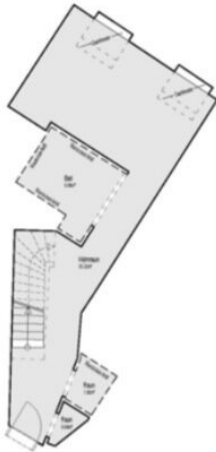








DG1



DG2



Dachterrasse



Strichlierte Raumumgrenzung angenommen. Vor Ort teilw. Wandkonstruktion fehlend
Hellgraue Schraffur zeigt Nutzfläche

Flächenaufstellung

DG1	
Wohnraum	35,32m²
Bad	6,06m²
Raum	1,66m²
Raum	0,84m²
DG2	
Wohnraum	40,89m²
Summe	84,77m²

Terrasse keine Nutzfläche nach MRGWEG

Terrasse DG2	7,93m²
Terrasse DG3	33,97m²

Objektbeschreibung

Diese Wohnung befindet sich im 5. **Obergeschoss** eines **gepflegten Altbauhauses** und überzeugt durch ihre **helle Wohnatmosphäre** sowie die **zentrale Ruhelage** im Herzen des **3. Bezirks** mit **360 Grad Dachterrasse** und **Blick auf die Donau**.

HIGHLIGHTS:

- 360 Grad Dachterrasse mit Blick auf Donau
- Klimatisiert
- 1.Dg + 2.Dg + Dachterrasse
- Gepflegtes Altbauhaus
- Helle Wohnräume
- Viel natürliches Tageslicht
- Großzügiger Wohn- und Schlafbereich
- Orientierung: WESTEN & OSTEN
- Öffentliche Verkehrsanbindung (U1 Löwengasse & Wittelsbachstraße)
- Lebensmittelgeschäfte (Lebensmitteleinkauf) wenige hundert Meter entfernt

INFOS ZUR WOHNUNG:

- Stockwerk: 5.Obergeschoss

- Baujahr: 1885 (Altbau)
- Beziehbar: ab sofort
- Wohnfläche: ca. 85 m²
- Terrassenfläche: ca. 42 m²
- Zimmer: 2
- Möblierung: Badezimmer
- Lift: JA
- Badezimmer: Dusche, 2 Waschbecken & getrenntem WC
- Heizung: Gasheizung
- Raumhöhe: ca.
- Ausrichtung: WESTEN & OSTEN

KOSTEN:

- **KAUFPREIS: € 799.000,-**
- **BETRIEBSKOSTEN MONATLICH inkl. USt.: € 146,83**

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein 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 <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap