Offene 2-Zimmer-Dachgeschoß-Maisonettewohnung mit Galerie I private 360 Grad Terrasse mit Weitblick über Wien I Klimaanlage I luxuriöse Ausstattung



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:	84,77 m²
Nutzfläche:	84,77 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

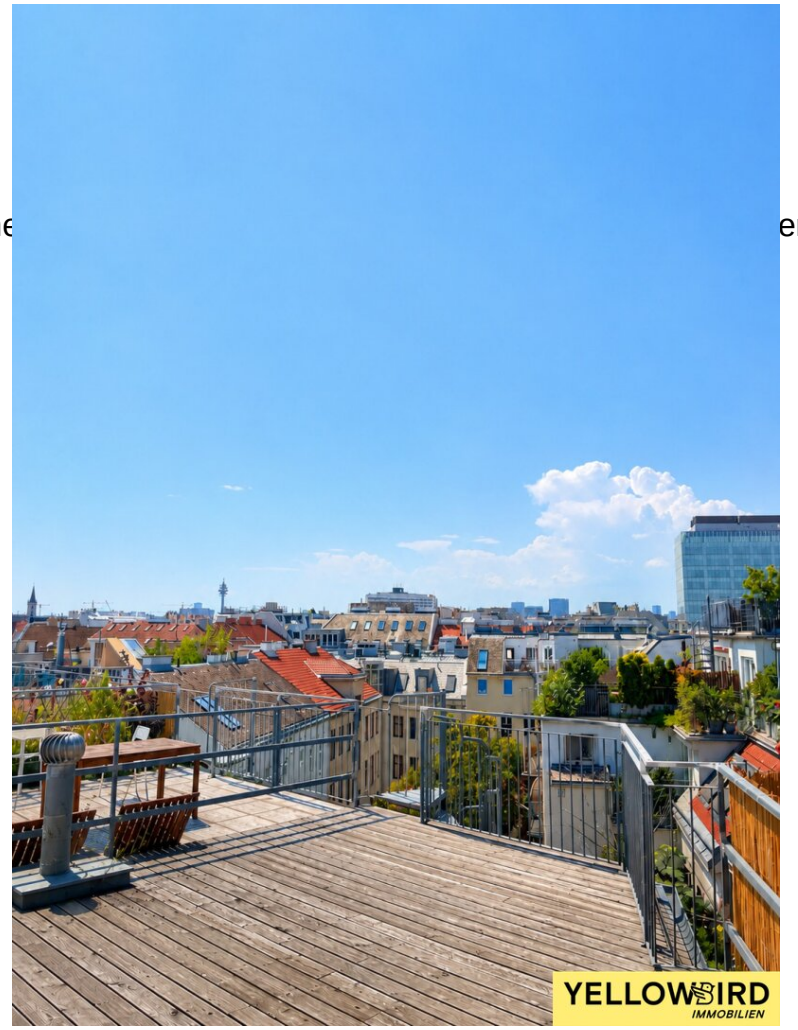
Adrian Walli

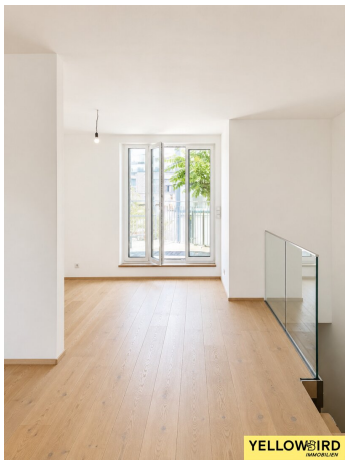
Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3

1040 Wien

T +436764019820
H +436764019820

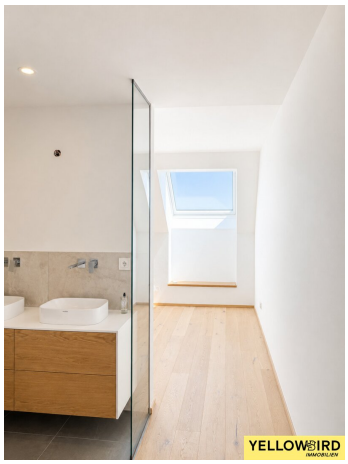
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

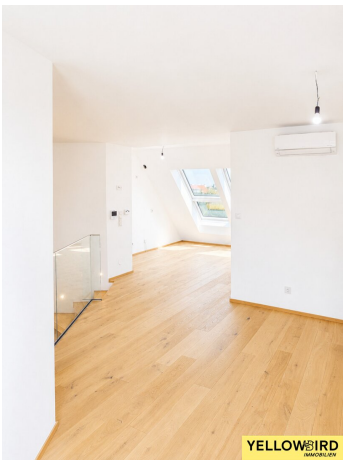




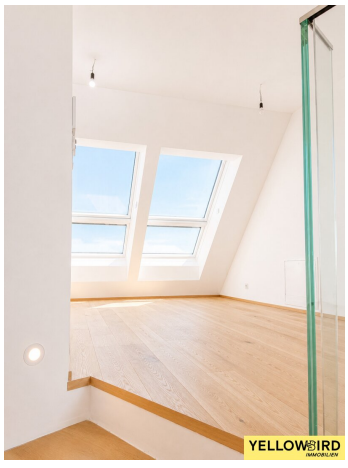



YELLOWBIRD
IMMOBILIEN


YELLOWBIRD

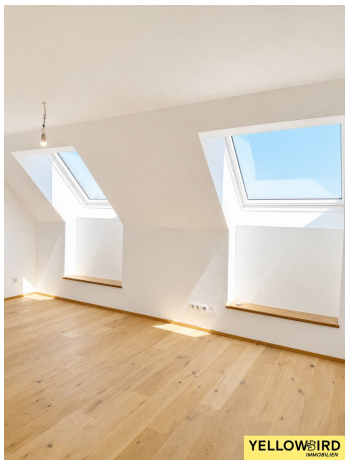

YELLOWBIRD





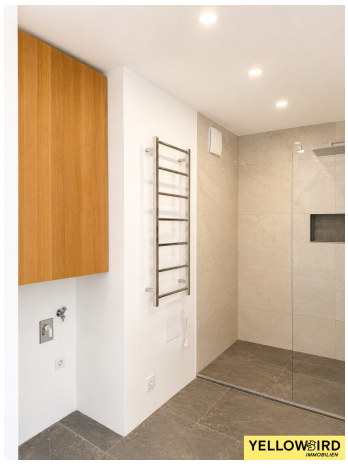


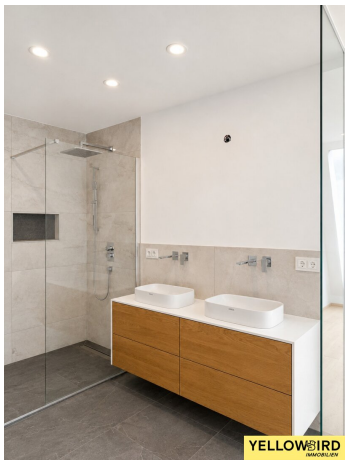


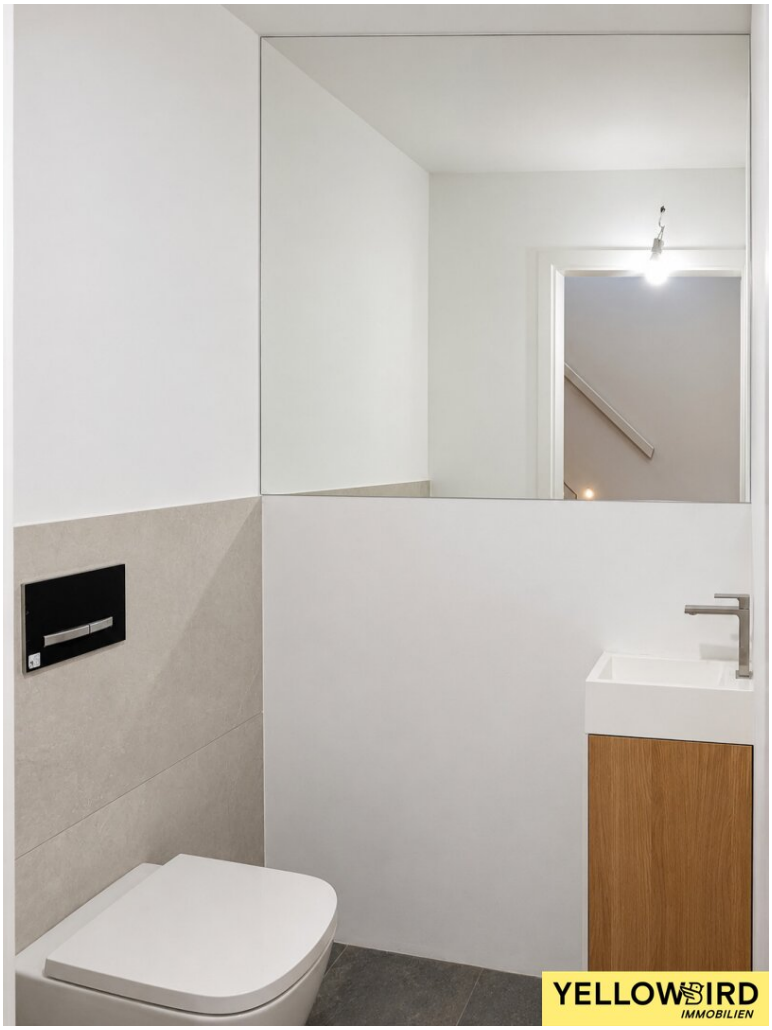


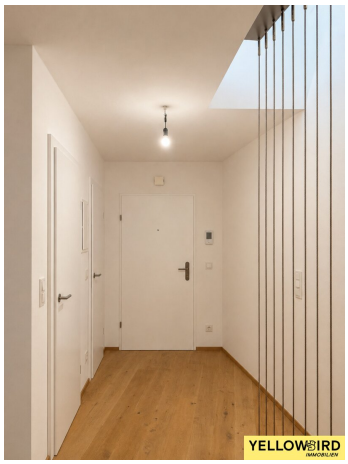



YELLOWBIRD
IMMOBILIEN


YELLOWBIRD


YELLOWBIRD

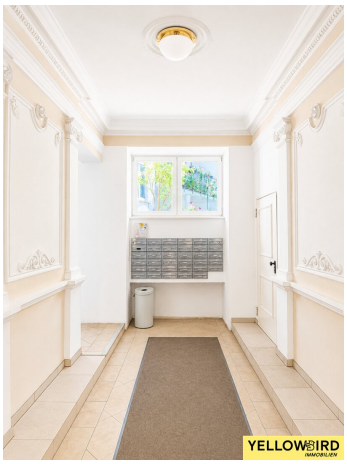




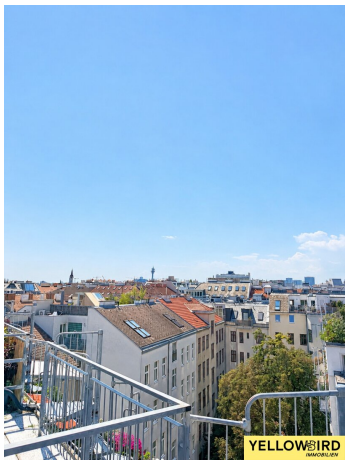


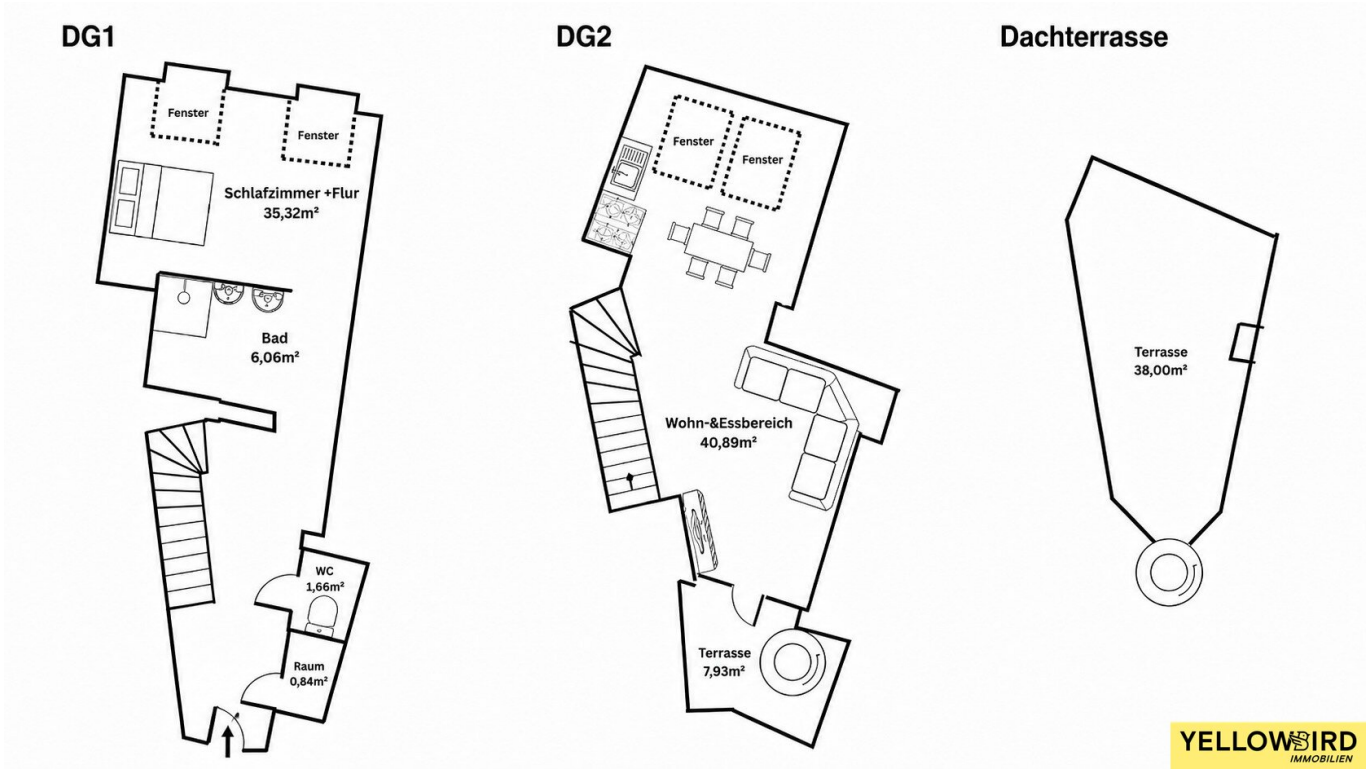

PARTERRE
Aufzugsschaltschrank










DG1
Fenster
Fenster
Schlafzimmer +Flur
35,32m²
Bad
6,06m²
WC
1,66m²
Raum
0,84m²
DG2
Fenster
Fenster
Wohn-&Essbereich
40,89m²
Terrasse
7,93m²
Dachterrasse
Terrasse
38,00m²
YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese **Dachgeschoss-Maisonettewohnung** befindet sich in einem **repräsentativen** und **gepflegten Altbauhaus**. Die Wohnung überzeugt durch ihren schönen Galerietreppenaufgang, ihre hochwertige Ausstattung, Klimaanlagen, eine direkt an den Wohn- & Essbereich angrenzende Terrasse sowie eine private Dachterrasse. Die Wohnung liegt am Ende der Marxergasse, nur etwa 8 Gehminuten vom Rochusmarkt entfernt.

HIGHLIGHTS:

- 360 Grad Dachterrasse mit Blick auf Donau
- Hochwertige Ausstattung (Fischgrätenparkett und großflächige Fliesen)
- Klimaanlage
- anliegende Terrasse an Wohn- & Essbereich ca. 7,93m²
- private Dachterrasse ca. 33,97m²
- 1.Dg + 2.Dg + Dachterrasse
- Repräsentatives Altbauhaus
- Hochwertige Ausstattung (Parkettboden und großflächige Fliesen)
- Viel natürliches Tageslicht durch die Schrägfenster
- Große Fensterflächen
- Großzügiger Wohn- und Schlafbereich

- Orientierung: W/O
- Öffentliche Verkehrsanbindung (U1 Löwengasse & Wittelsbachstraße)
- Lebensmittelgeschäfte (Lebensmitteleinkauf) wenige hundert Meter entfernt

INFOS ZUR WOHNUNG:

- Stockwerk: 5. (Dachgeschoss)
- Baujahr: 1885 (Altbau)
- Beziehbar: ab sofort
- Wohnfläche: ca. 84,77 m²
- Terrassenfläche (DG2 und Dachterrasse): ca. 41,90 m²
- Zimmer: 2 (ca. 35,32 m² und ca. 40,89 m²)
- Möblierung: Badezimmer
- Lift: JA
- Badezimmer: Walk-in-Dusche, Waschtisch mit 2 Waschbecken
- Toilette: 1 (separat mit Waschtisch)
- Heizung: Fußbodenheizung (Gas)

- Raumhöhe: ca. 2,60m
- Ausrichtung: W/O

KOSTEN:

- **KAUFPREIS: € 799.000,-**
- **BETRIEBSKOSTEN MONATLICH inkl. USt.: € 282,75**

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.

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