Helle DG-Maisonette mit rund 20 m² Terrassenfläche nahe Praterstern



Objektnummer: 7398/202601515

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2022
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,14 m²
Nutzfläche:	108,14 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	4,56 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	749.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.926,21 €
Betriebskosten:	230,62 €
USt.:	55,93 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner








NETFLIX








NETFLIX































































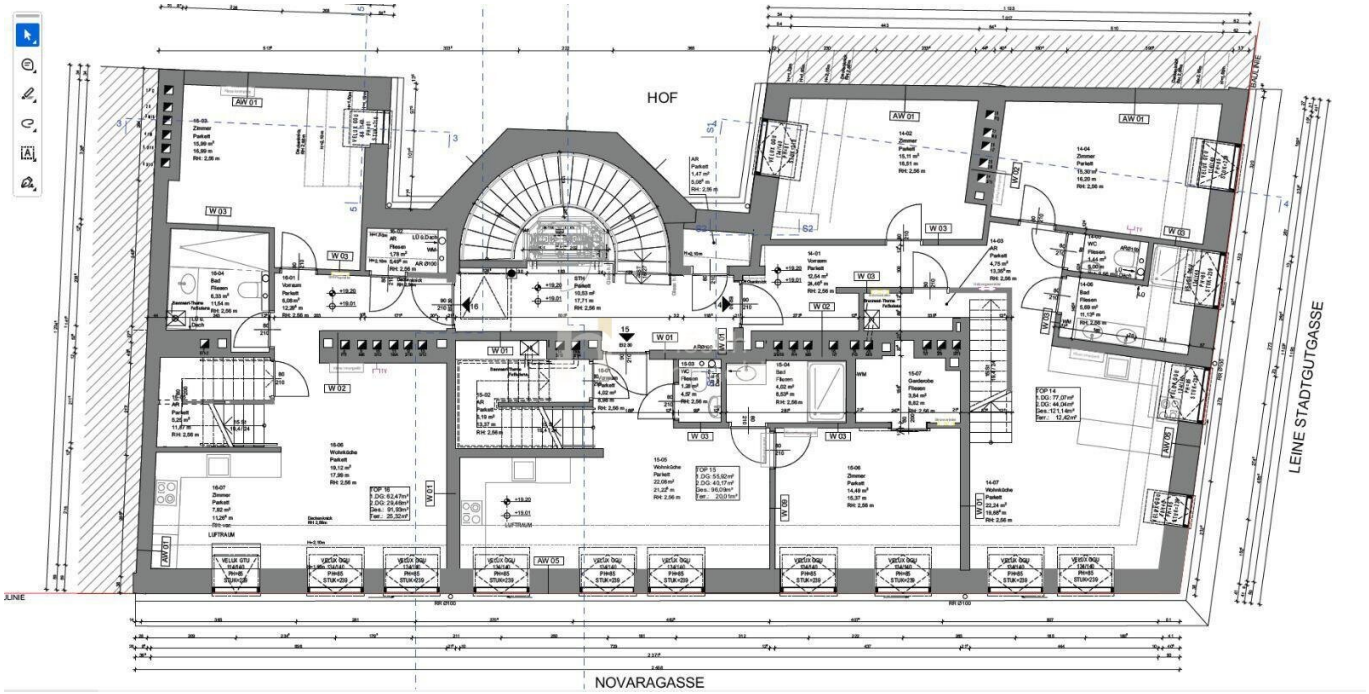


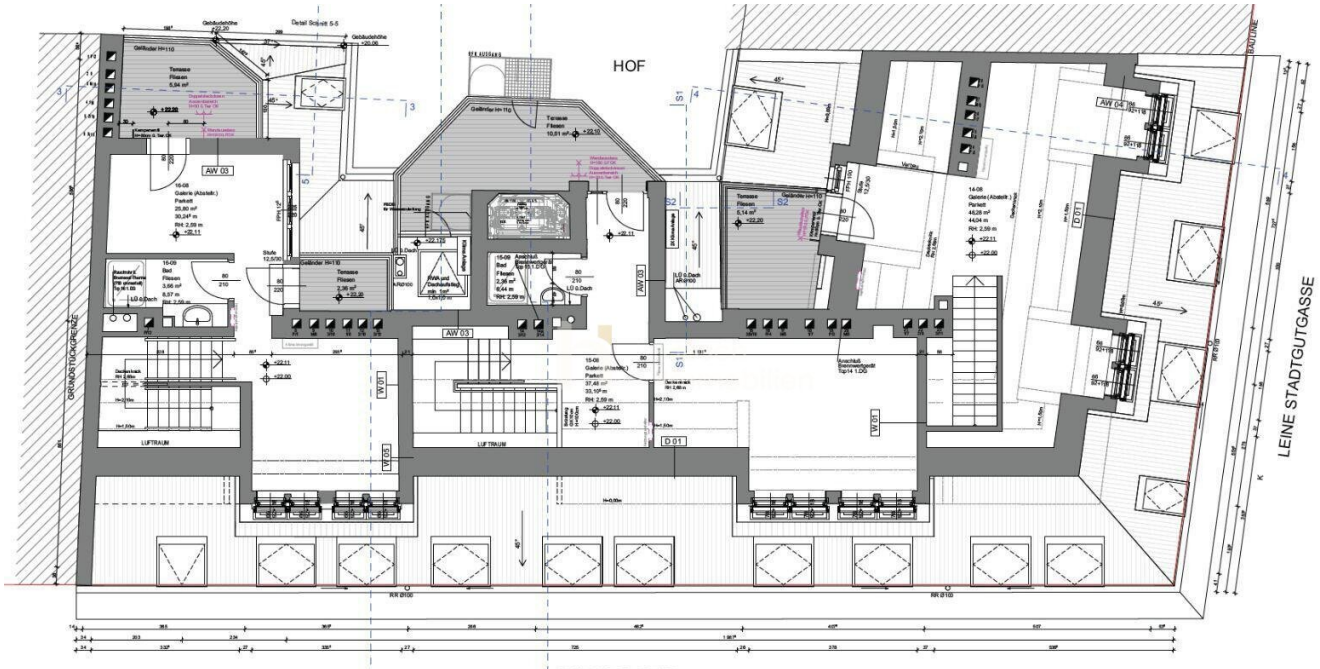






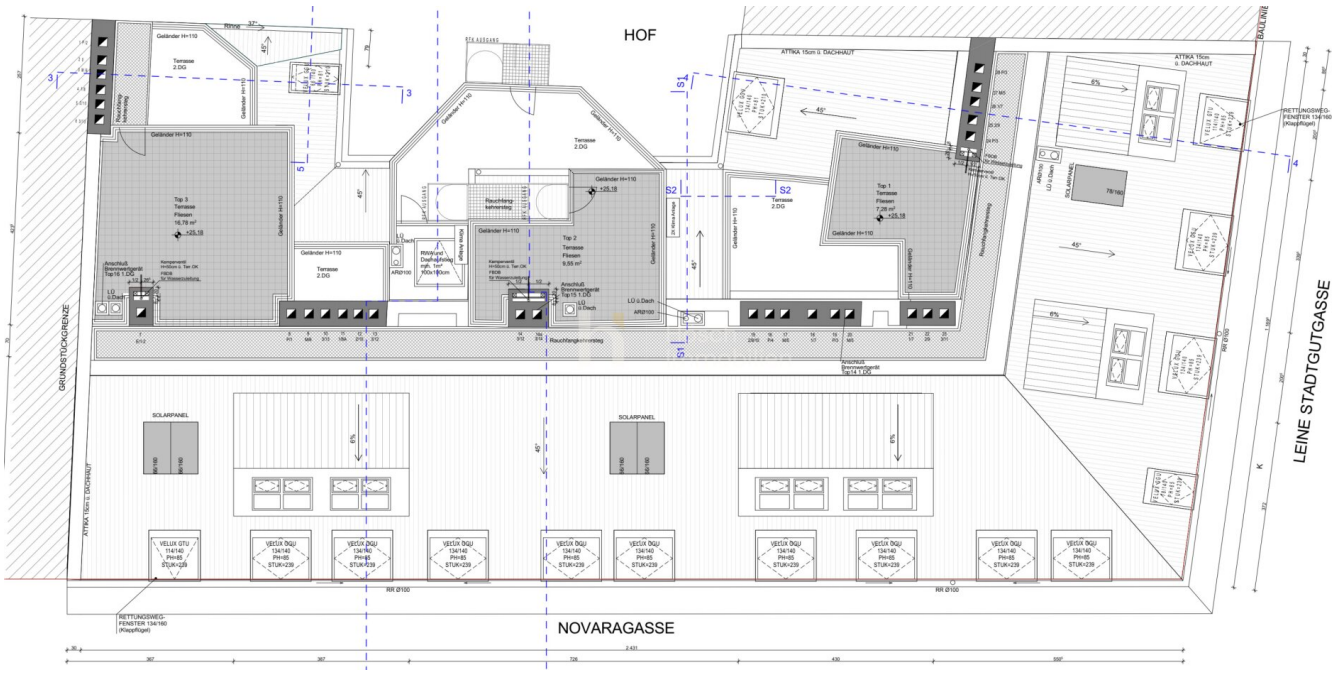

NETFLIX


HOF
LEINE STADTGUTGASSE
NOVARAGASSE
JUNIE



2.DACHGESCHOSS

Den KI-Assistenten fragen
Warum ist diese Information wichtig?


HOF
NOVARAGASSE
LEINE STADTGUTGASSE
GRUNDSTÜCKGRENZE
BAULINIE
ATTIKA 15cm ü. DACHHAUT
ATTIKA 15cm ü. DACHHAUT
ATTIKA 15cm ü. DACHHAUT
Geländer H=110
Terrasse 2.DG
Top 1 Terrasse Fliesen 7,28 m² +25,18
Top 2 Terrasse Fliesen 9,55 m² +25,18
Top 3 Terrasse Fliesen 16,78 m² +25,18
SOLARPANEL
RETTUNGSWEG-FENSTER 134/160 (Klappflügel)
RETTUNGSWEG-FENSTER 134/160 (Klappflügel)
VELUX GLU 114/140 PHH65 STUK=239
VELUX DGU 134/140 PHH65 STUK=239
RW Ø100
Rauchfang-kehrersteig
Rauchfang-kehrersteig
Rauchfang-kehrersteig
Rauchfang kehrersteig
Rauchfang kehrersteig
Rauchfang kehrersteig
RW-Lind Dachentlüftung ugh. Typ* 900x1800mm
LÜ ü.Dach
LÜ ü.Dach
LÜ ü.Dach
LÜ ü.Dach
ARD100
ARD100
ARD100
Anschluß Brennwertgerät Typ18.1.DG
Anschluß Brennwertgerät Typ19.1.DG
Anschluß Brennwertgerät Typ14.1.DG
Kompaneent Hr=80cm ü. Terr.OK FBDB für Rauchrohrführung
Kompaneent Hr=80cm ü. Terr.OK FBDB für Rauchrohrführung
Kompaneent Hr=80cm ü. Terr.OK FBDB für Rauchrohrführung
Rinne
Rinne
Rinne
Rinne
Rauchfang kehrersteig
Rauchfang kehrersteig
Rauchfang kehrersteig

Objektbeschreibung

Dachgeschoss-Maisonette mit großzügigen Terrassen und zugeordnetem Dachterrassenanteil

Zum Verkauf gelangt diese moderne Dachgeschoss-Maisonette in zentraler Lage der Leopoldstadt, nur wenige Gehminuten vom Praterstern entfernt.

Die Wohnung befindet sich im **2022 neu ausgebauten Dachgeschoss** eines gepflegten Zinshauses und erstreckt sich über zwei Wohnebenen. Mit ca. **102,14 m² Wohnfläche** überzeugt Top 15 durch helle Wohnbereiche, einen modernen Maisonette-Grundriss und ein angenehmes Raumgefühl.

Die vorhandenen Terrassenflächen von insgesamt ca. **20,01 m²** erweitern das Wohnen großzügig ins Freie. Zusätzlich ist der Wohnung ein Dachterrassenanteil zugeordnet. Der entsprechende Zugang ist derzeit noch nicht hergestellt und auf Kosten des Käufers auszuführen. Auf Wunsch stellt die Eigentümerseite den Kontakt zu einem Professionisten her, der die Umsetzung bereits geplant hat.

Fußbodenheizung, Klimaanlage, Personenaufzug, moderne Küche und Stadtblick sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Ergänzend steht ein Kellerabteil mit ca. **4,56 m²** zur Verfügung.

Die Wohnung wird nach Vereinbarung **bestandsfrei und unter Entfernung der beweglichen Möblierung** übergeben. Die Küche sowie sämtliche fix verbauten Einbauelemente verbleiben in der Wohnung.

Im Dachgeschoss werden insgesamt drei eigenständige Maisonettewohnungen – Top 14, Top 15 und Top 16 – separat zum Verkauf angeboten. Die beigefügten Pläne zeigen daher die gesamte Dachgeschossebene.

Highlights auf einen Blick:

- Dachgeschoss-Maisonette über zwei Ebenen
- ca. **102,14 m² Wohnfläche**
- ca. **20,01 m² Terrassenflächen**
- zugeordneter Dachterrassenanteil

- Dachterrassenzugang vom Käufer herzustellen
- Dachgeschossausbau **2022**
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Personenaufzug
- moderne Küche
- fix verbaute Einbauelemente verbleiben
- Kellerabteil mit ca. **4,56 m²**
- Stadtblick
- sehr gute Energiekennwerte
- zentrale Lage nahe Praterstern und Wiener Prater

Kaufpreis: € **749.000,–**

Erfolgshonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Thomas Wagner gerne unter **+43 676 9486865** zur Verfügung.

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 <1.500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap