

Helle DG-Maisonette mit rund 20 m² Terrassenfläche nahe Praterstern



Objektnummer: 7398/202601515

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

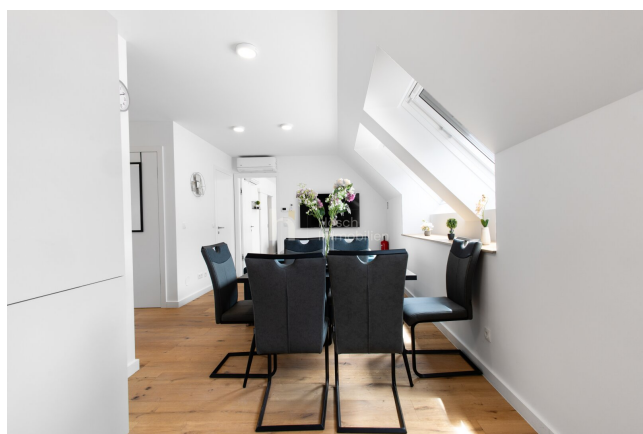
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2022
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,14 m²
Nutzfläche:	108,14 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	4,56 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	779.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.203,62 €
Betriebskosten:	230,62 €
USt.:	55,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner





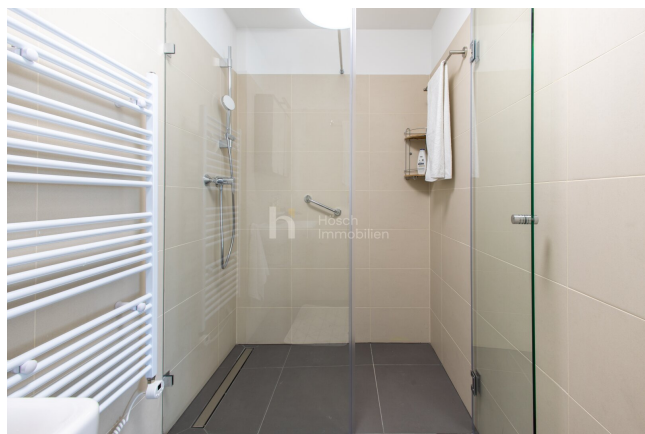
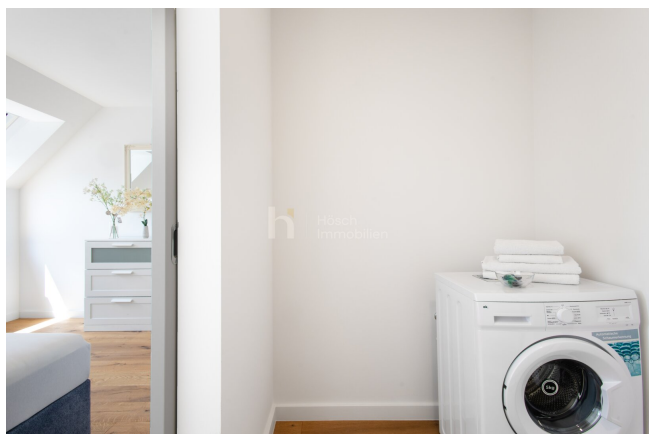




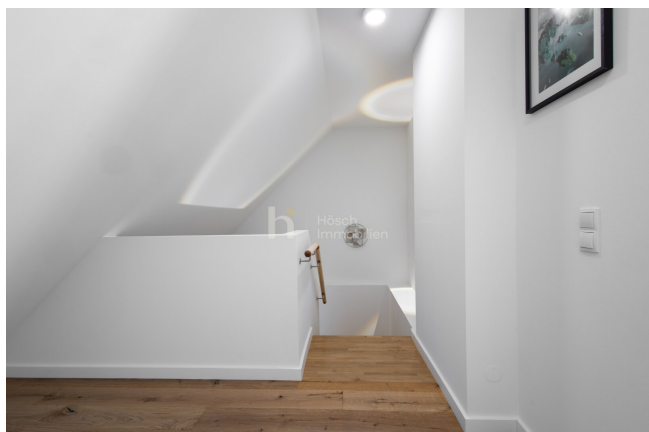












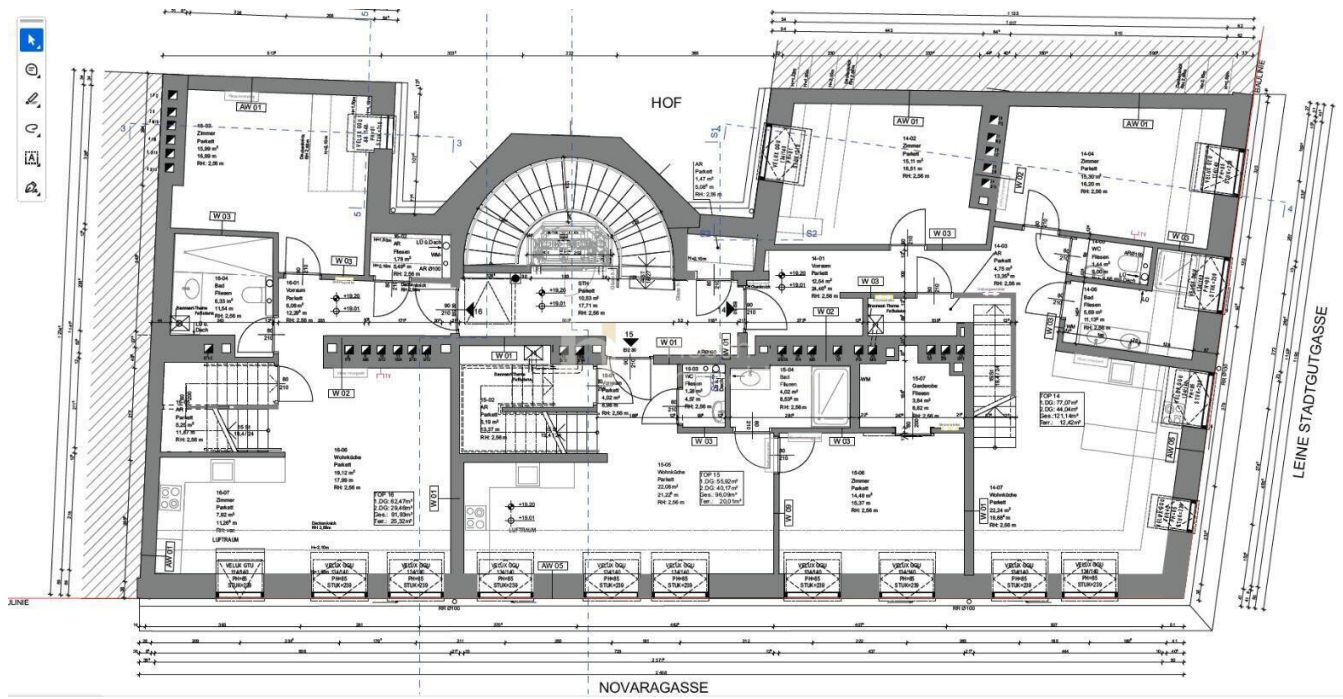


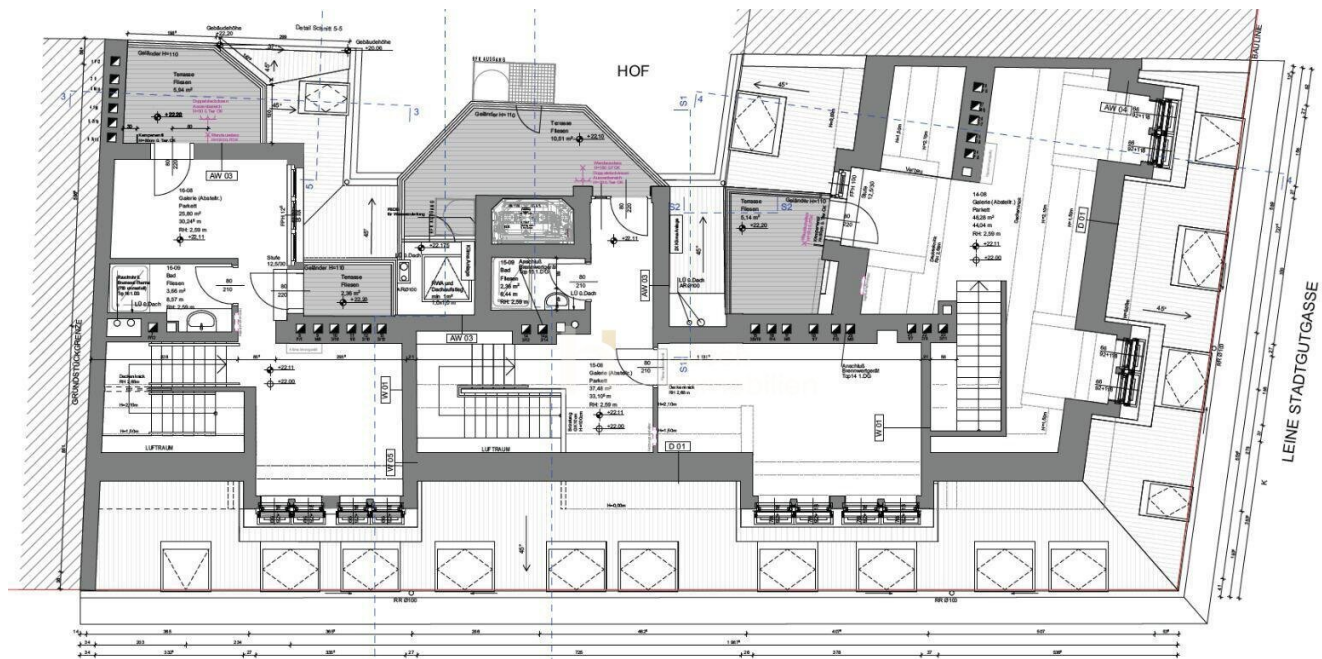












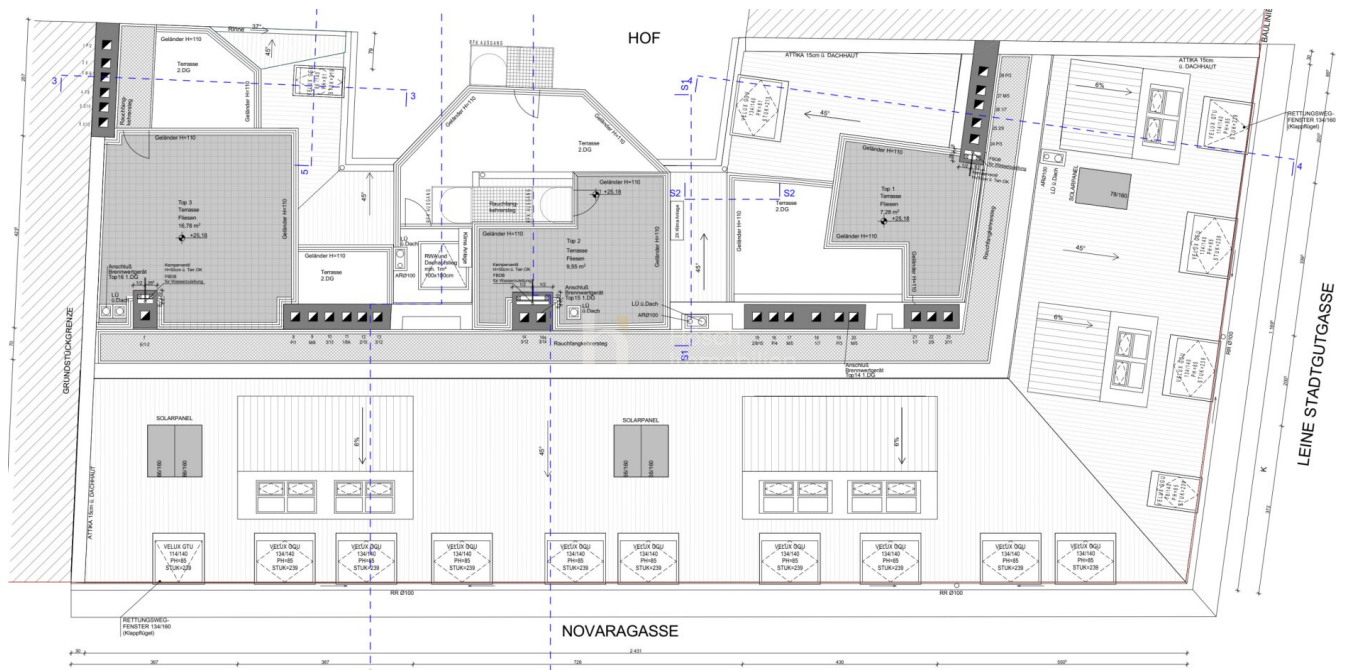
2. DACHGESCHOSS

NOVARAGASSE

Den KI-Assistenten fragen

Warum ist diese Information wichtig?

...



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: € 779.000,–

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