Provisionsfreie, traumhafte Dachgeschosswohnung mit umfangreicher Ausstattung - Nähe Kutschkermarkt



Objektnummer: 2206/81

Eine Immobilie von ImmoBrief GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,52
Kaufpreis:	985.000,00 €
Betriebskosten:	151,05 €
Heizkosten:	190,02 €
USt.:	50,51 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Daniel Riel

ImmoBrief GmbH
Prinz-Eugen-Straße 18 / 2 / 21
1040 Wien

T +436604196855
H +436604196855

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









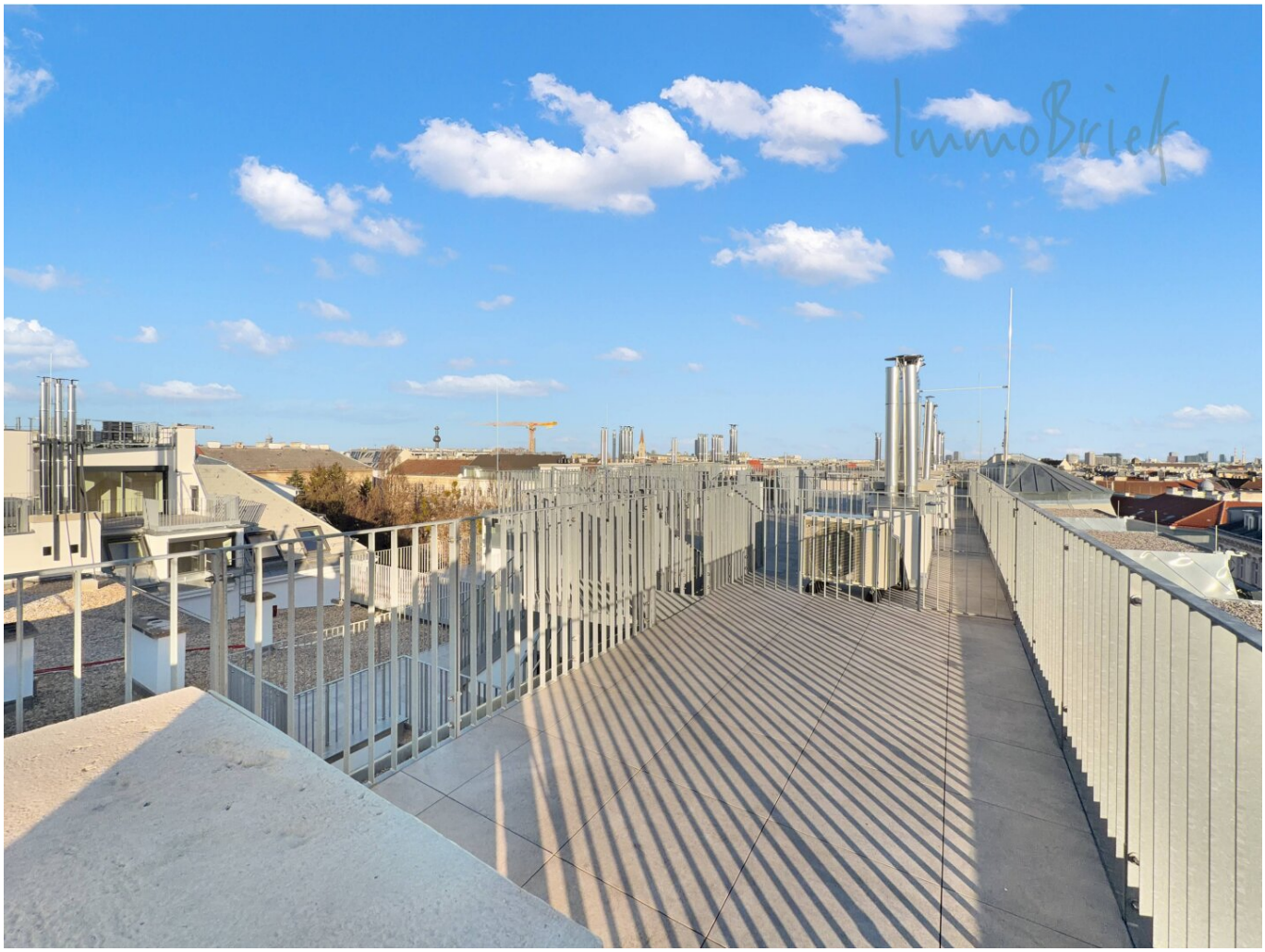














1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT

N

Objektbeschreibung

Lagebeschreibung

Das Objekt befindet sich in der Gentzgasse im 18. Bezirk, einer beliebten Wohn- und Geschäftsgegend mit sehr guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus urbanem Leben, traditioneller Wiener Grätzelkultur und zahlreichen Nahversorgungsmöglichkeiten aus.

Ein besonderes Highlight der Lage ist die unmittelbare Nähe zum Kutschkermarkt, einem der charmantesten und bekanntesten Märkte Wiens. Dieser bietet eine große Auswahl an frischen Lebensmitteln, regionalen Spezialitäten sowie zahlreiche gastronomische Angebote. Das Angebot reicht von klassischen Marktständen bis hin zu modernen Cafés und Restaurants. Der Markt ist ein beliebter Treffpunkt im Bezirk und trägt wesentlich zur lebendigen Atmosphäre der Umgebung bei.

Darüber hinaus befinden sich im direkten Umfeld zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, die bequem fußläufig erreichbar sind und eine hervorragende Nahversorgung gewährleisten.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut. Mehrere Straßenbahnlinien sowie Busverbindungen befinden sich in Gehweite und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten der Stadt.

Die Lage vereint somit ausgezeichnete Infrastruktur, lebendige Grätzelkultur und gute Verkehrsanbindung und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein tolles Zuhause.

Objektbeschreibung - Top 27

Top 27 ist eine Dachgeschoss-Maisonette mit rund 98,11 m² Wohnfläche, die sich über zwei Ebenen erstreckt. Zur Wohnung gehören rund 31,10 m² Terrassenfläche sowie ein Einlagerungsraum. Es handelt sich um einen Erstbezug.

1. Dachgeschoss:

Der Zugang erfolgt über einen Vorraum von rund 20,80 m², der die Wohnung erschließt. Auf dieser Ebene liegen zwei Schlafräume: das Hauptschlafzimmer mit rund 18,14 m², das über einen kleinen Terrassenaustritt verfügt, sowie ein zweites Zimmer mit rund 15,75 m², das sich auch als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Das Badezimmer mit rund 5,95 m² ist gefliest und mit Badewanne, separater Dusche und

Doppelwaschtisch ausgestattet. Ergänzt wird die Ebene durch ein separates WC mit rund 1,87 m².

2. Dachgeschoss + Dachterrasse:

Über eine interne Treppe gelangt man auf die obere Ebene mit der offenen Wohnküche von rund 35,60 m². Der Raum verbindet Kochen, Essen und Wohnen und wird über die Dachflächen mit Tageslicht versorgt.

An den Wohnraum schließt eine Terrasse an, dazu kommt eine Dachterrasse. Insgesamt stehen damit rund 31,10 m² Terrassenfläche auf mehreren Ebenen zur Verfügung.

Ausstattungshighlights

Die Wohnung wurde mit hochwertigen Materialien und moderner Gebäudetechnik ausgestattet. Dazu zählen unter anderem:

- hochwertige Echtholzparkettböden (Eiche) in den Wohnräumen
- Feinsteinzeugfliesen in Badezimmer und WC
- hochwertige Sanitärausstattung von Laufen und Hansgrohe
- 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster mit elektrisch bedienbarer Außenbeschattung
- energieeffiziente Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe
- Klimaanlage in allen Wohnräumen
- Sicherheitseingangstür (WK2)
- hochwertige Innentüren der Firma Dana
- Rauchmelder und moderne Haustechnik

Zusätzlich stehen im Haus ein Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie Kellerabteile zur Verfügung.

Kostenbeschreibung - Einheiten

- Kaufpreis - Top 27 - EUR 985.000,-

Auf Wunsch kann zusätzlich ein ebenerdiger Garagenstellplatz zu einem Kaufpreis von EUR 60.000,- pro KFZ-Stellplatz dazu erworben werden.

Monatliche Gesamtbelastung - Top 27 - EUR 516,39 inkl. USt, BK, Rücklage, WW und HK, welche wie folgt aufgeteilt sind:

- Betriebskosten-Akonto - EUR 166,16 - Brutto
- Akonto-Betriebskosten-Lift - EUR 16,13 - Brutto
- Reparaturrücklage - EUR 110,16
- Heizkosten-Akonto - EUR 179,16 - Brutto
- Warmwasser-Akonto - EUR 44,79 Brutto

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap