SEHR HELLE, RUHIGE UND SEHR GEPFLEGTE DACHGESCHOSS-MAISONETTE MIT UNEINSICHTIGER DACHTERRASSE – NAHE MAURER HAUPTPLATZ ZU KAUFEN!



Objektnummer: 338618836

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,00 m²
Nutzfläche:	77,00 m²
Gesamtfläche:	77,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	49,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,69
Kaufpreis:	248.000,00 €
Betriebskosten:	126,91 €
USt.:	12,69 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



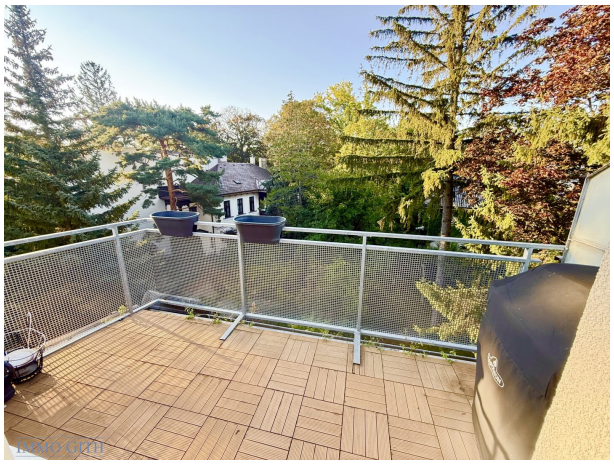
Roland Gith

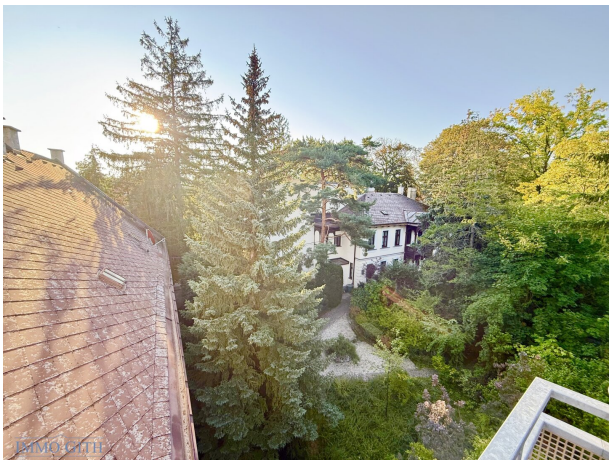


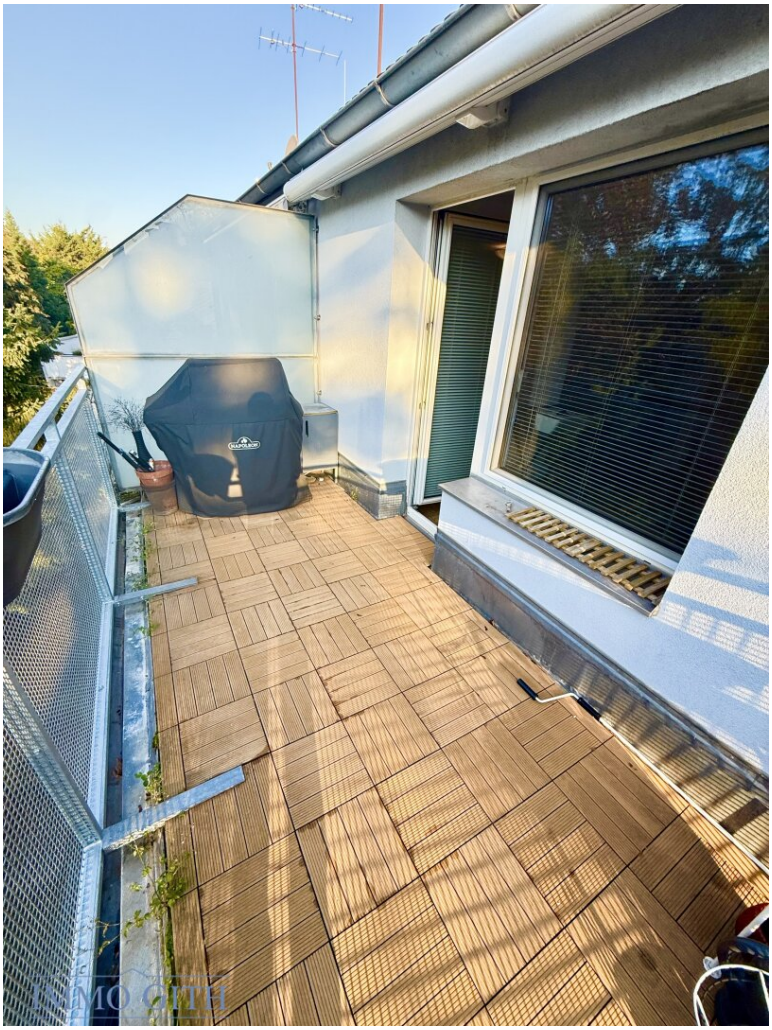


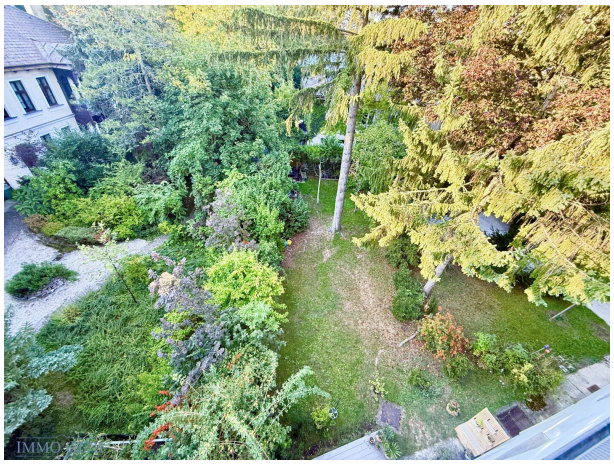


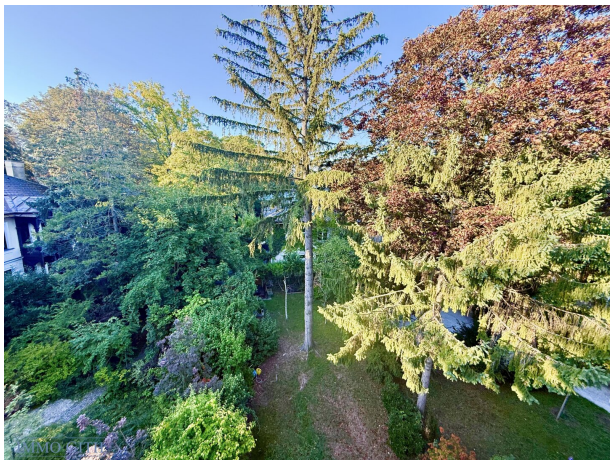

IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH





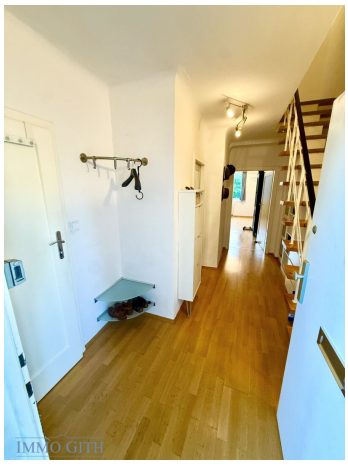









IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

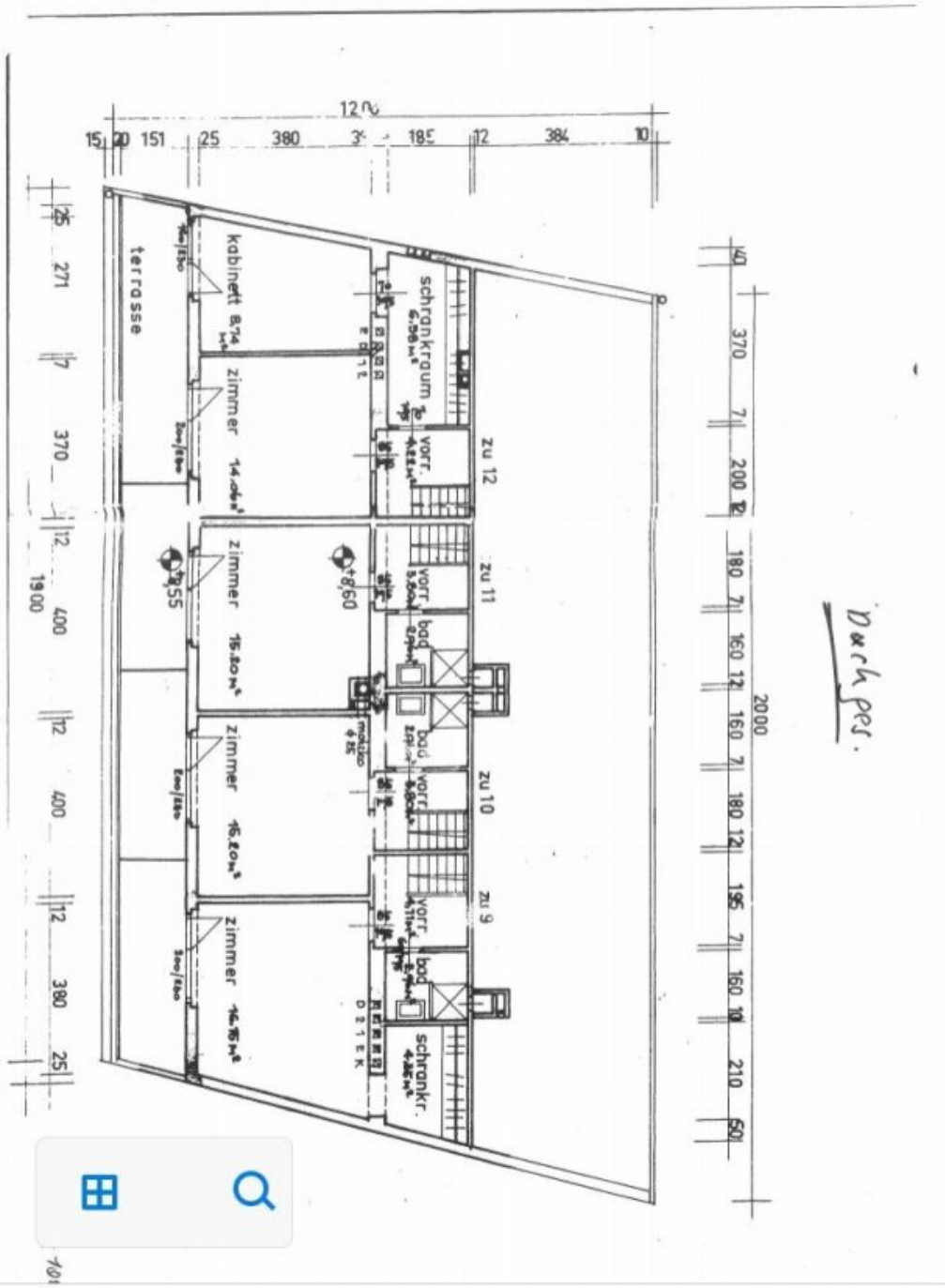

IMMO GITH


IMMO GITH



T-Mobile A 3G 09:46 27 %

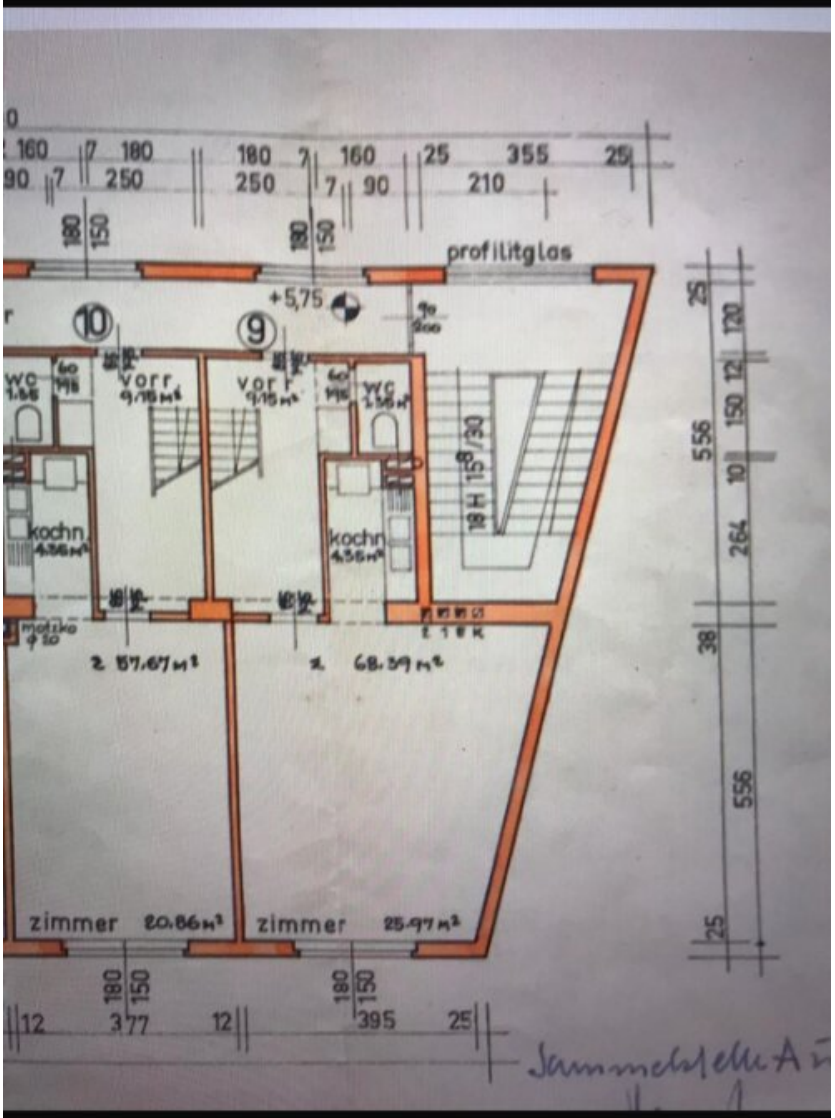
Grundriss 2. Ebene, DG.pdf



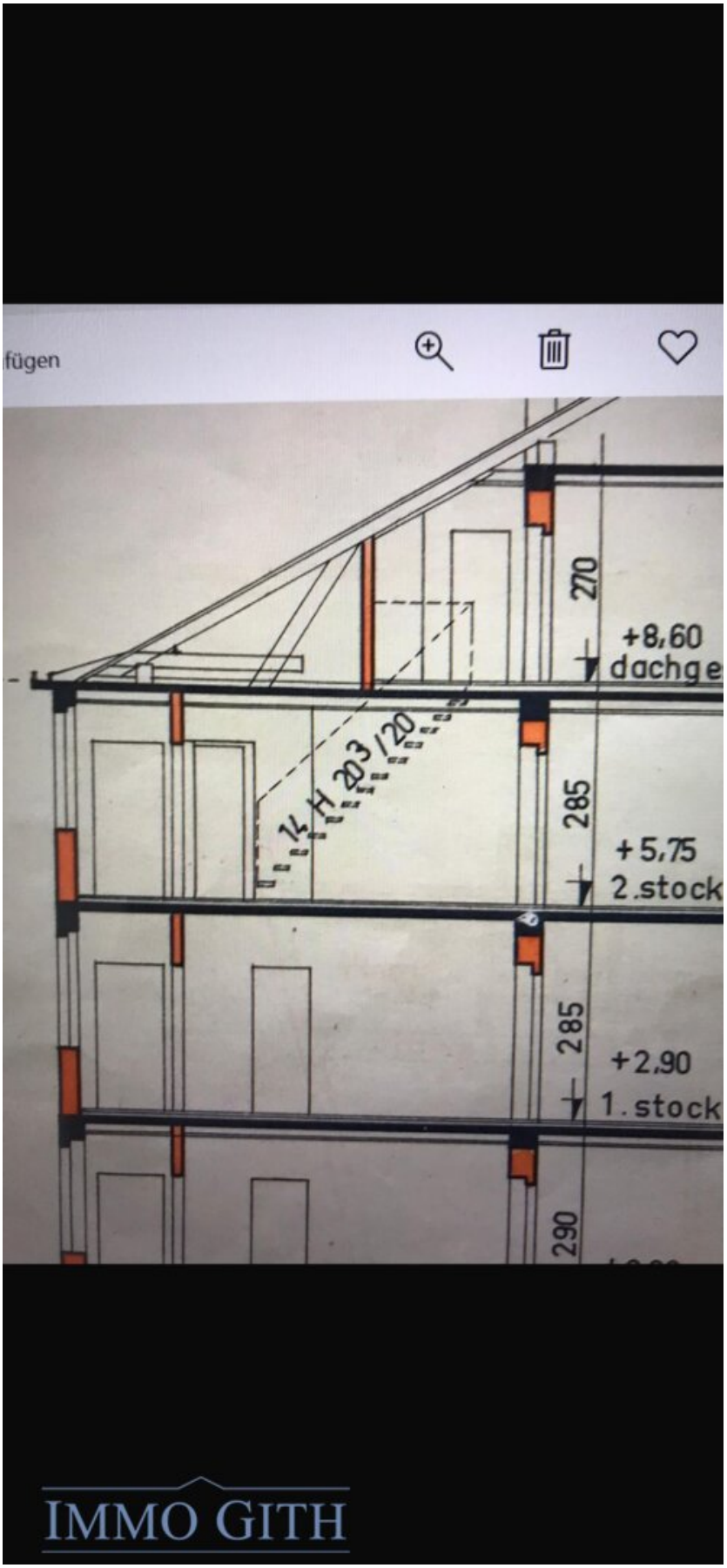
0 Kommentare Aktivität

Kommentar eingeben

IMMO GITH


profilitglas
+5,75
10
9
vorr
kochn
WC
zimmer 20.86m²
zimmer 25.97m²
Σ 57.67m²
Σ 68.39m²
556
264
556

IMMO GITH


fügen
270
+8,60
dachge
1/4 H 20 3/20
285
+5,75
2.stock
285
+2,90
1.stock
290

IMMO GITH

Objektbeschreibung

SEHR HELLE, RUHIGE UND SEHR GEPFLEGTE DACHGESCHOSS-MAISONETTE MIT UNEINSICHTIGER DACHTERRASSE – NAHE MAURER HAUPTPLATZ ZU KAUFEN!

Diese sehr helle und außergewöhnlich ruhige ca. 77m2 große (inkl. der ca. 9m2 großen Terrasse) **Dachgeschoß-Maisonette** bietet ein Wohngefühl, das man in dieser Form nur selten findet. Auf **zwei Ebenen** entfaltet sich eine gepflegte Wohnung mit **durchdachter Raumaufteilung, südseitiger Ausrichtung und einer uneinsichtigen Dachterrasse mit Blick ins Grüne.**

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten, vor einigen Jahren **umfassend renovierten Haus** und überzeugt durch ihre Großzügigkeit, Helligkeit und den besonderen Charakter einer Maisonette im Dachgeschoss.

Die Wohnung

Auf der ersten Ebene gelangt man über ein Vorzimmer in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch seine südseitige Ausrichtung besonders lichtdurchflutet ist. Der angrenzende Küchenbereich ist funktional integriert und bietet eine ideale Ergänzung zum offenen Wohnkonzept. Ein WC ist auf dieser Ebene ebenfalls vorhanden.

Über eine interne Treppe erreicht man die obere Ebene, die mit einem sehr großen Schlafzimmer sowie einem angeschlossenen begehbaren Schrankraum überzeugt. Ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein zweites WC runden das Raumangebot ab.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, uneinsichtige Dachterrasse mit Blick ins Grüne. Eine Markise sorgt an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten und macht die Terrasse zu einer privaten Ruheoase über den Dächern der Umgebung. Die Beheizung erfolgt über eine Nachtspeicherheizung (strombasiert, ohne Gasanschluss).

Die Wohnung wurde stets sehr gepflegt und ist mit Vollholzparkett sowie zeitlosen Fliesen ausgestattet. Ein Kellerabteil ergänzt das Angebot.

Die Lage

Die Wohnung befindet sich in der Endresstraße im 23. Wiener Gemeindebezirk Liesing, in angenehmer Wohnlage nahe dem Maurer Hauptplatz. Die Umgebung verbindet angenehme Ruhe mit ausgezeichneter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Nahversorgung befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut, Buslinien sowie die S-Bahn-Station Wien Liesing sind rasch erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die

Innenstadt. Gleichzeitig bieten nahegelegene Grünflächen und Erholungsräume einen hohen Freizeitwert und machen die Lage besonders attraktiv für alle, die urbanes Wohnen mit Ruhe und Natur kombinieren möchten.

Die Kosten

Kaufpreis: € 248.000,-

Hausbetriebskosten: ca. € 139,60 / Monat

Rücklage: ca. € 77,70 / Monat

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

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen Ihre neue Wohnung in 1230 Wien zeigen zu dürfen.

Roland Gith: 0676 / 938 14 29 oder **office@immo-gith.at**

IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund wiederkehrender Geschäftstätigkeiten ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Verkäufer und Makler besteht.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap