Exklusive DG Wohnung ohne Dachschrägen! Uneinsehbare Dachterrasse mit Panoramablick! Kamin vorhanden!



Objektnummer: 1939/220756

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	86,41 m²
Nutzfläche:	116,68 m²
Gesamtfläche:	116,68 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaufpreis:	1.080.000,00 €
Betriebskosten:	243,00 €
USt.:	24,30 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Schwabe, MSc

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.























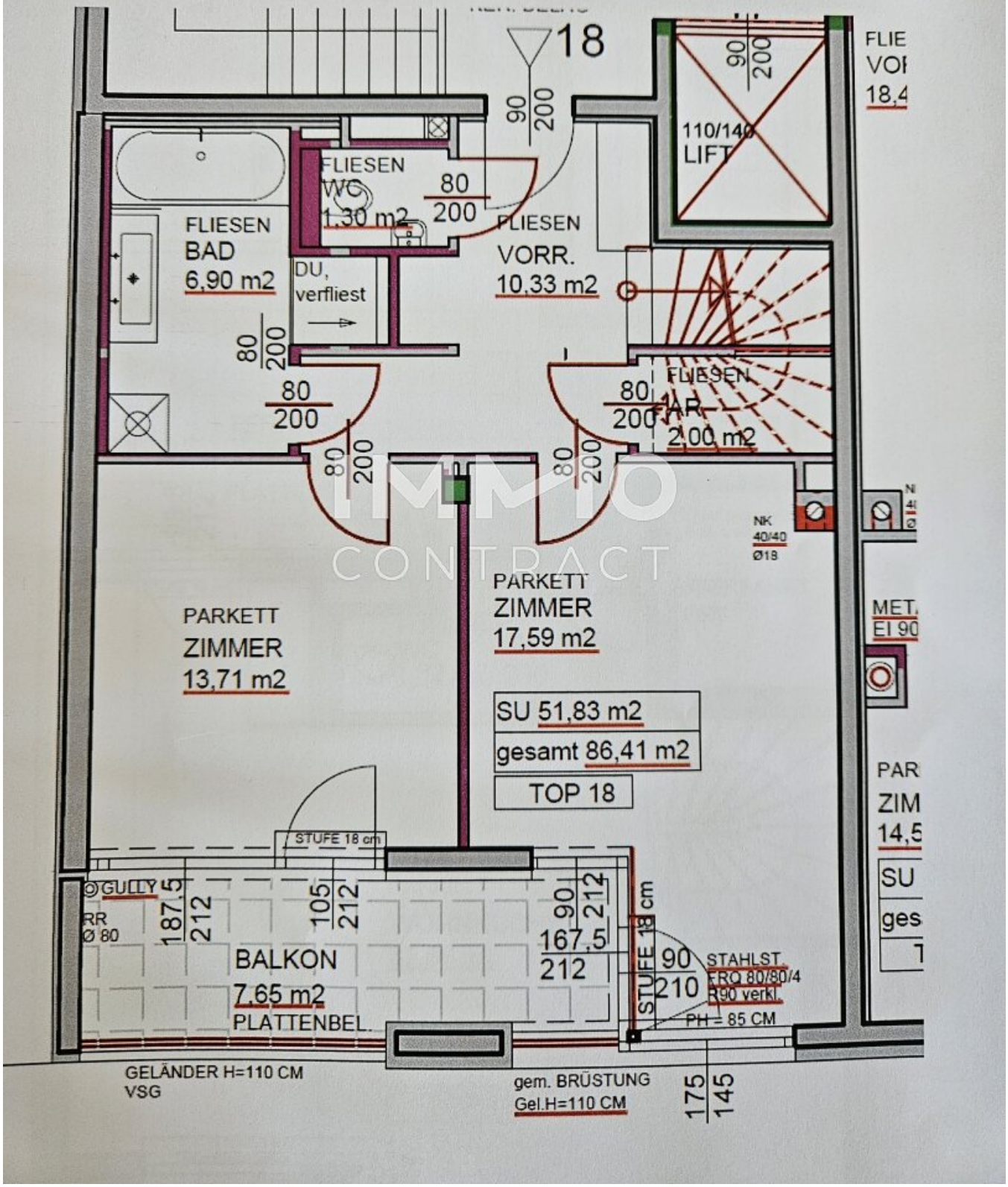




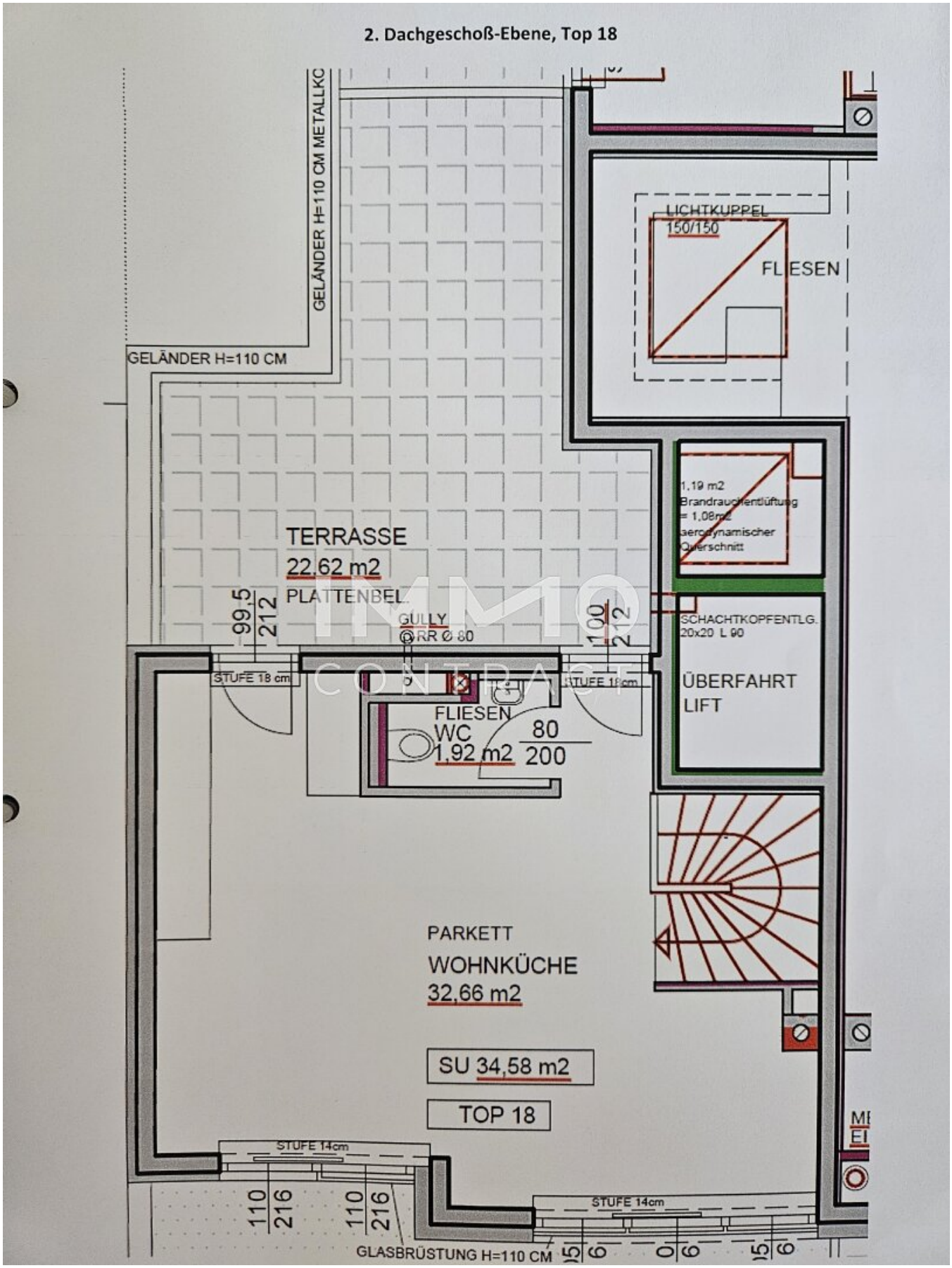




Grundriss 1. Dachgeschoß-Ebene, Top 18



2. Dachgeschoß-Ebene, Top 18



Objektbeschreibung

Exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit 2 Terrassen, Kamin und Tiefgaragenplatz in 1050 Wien!

Diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette in der Oberen Amtshausgasse vereint urbanes Wohnen mit höchstem Komfort und stilvoller Eleganz. Auf zwei Ebenen eröffnet sich ein Wohnkonzept, das durch hochwertige Materialien, eine klare Architektur und ein durchdachtes Raumgefühl besticht.

Bereits beim Betreten des Eingangsbereichs wird die Qualität der Ausstattung spürbar. Maßgefertigte Einbauschränke im Vorraum und im WC schaffen dezenten Stauraum und unterstreichen das durchdachte Wohnkonzept. Die beiden Schlafzimmer im unteren Geschoss sind ruhig gelegen und bieten mit edlen Parkettböden und großen Fenstern ein angenehmes Wohnambiente. Das stilvolle Badezimmer ist mit exklusiven Möbeln von Laufen, hochwertigen Joop-Accessoires sowie einer Badewanne und Dusche ausgestattet. Ein separates WC und ein Balkon ergänzen diese Ebene perfekt.

Über eine elegante Treppe gelangt man in das obere Geschoss, das durch seine offene Architektur und den hellen Wohnraum beeindruckt. Die großzügige Wohnküche mit rund 33 Quadratmetern bildet das Herzstück der Wohnung. Hier trifft zeitloses Design auf wohnliche Atmosphäre: eine hochwertige Next125-Küche, ein Liebherr-Weinkühlschrank und der moderne Brunner-Kaminofen schaffen ein Umfeld, das gleichermaßen zum Genießen und Entspannen einlädt. Eine Klimaanlage kombiniert mit einer elektrischen Sonnenbeschattung mit Zeitschaltuhr, sorgt auch in den Sommermonaten für angenehme Temperaturen.

Von hier aus öffnet sich der Zugang zur großzügigen Dachterrasse mit rund 22 Quadratmetern, die mit Loungemöbeln und einem Griller ausgestattet ist. Sie bietet einen herrlichen Blick über die Dächer Wiens und ist der ideale Ort, um den Sonnenuntergang und ruhige Abende in privater Atmosphäre zu genießen (=uneinsehbar).

Die Wohnung ist über einen Lift direkt erreichbar und verfügt über einen eigenen Tiefgaragenplatz im Haus; dieser ist für € 50.000 käuflich zu erwerben (aktuell für € 150 inkl. USt vermietet). Mit einer Wohnfläche von rund 86 Quadratmetern und einer perfekt nutzbaren Terrasse vereint sie Großzügigkeit, Qualität und exklusives Stadtwohnen auf höchstem

Niveau.

Diese Maisonette ist ein einzigartiges Refugium für Menschen, die Wert auf Design, Qualität und eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre legen. Sie bietet den Komfort eines Stadthauses und das Gefühl eines privaten Rückzugsortes über den Dächern Wiens.

Achtung(!): Die Wohnung ist aktuell noch bis 16.02.2031 befristet vermietet. Der aktuelle Netto-HMZ beträgt € 2.025,18, die Bruttomiete beträgt € 2.495. Bei Eigenbedarf besteht laut Eigentümer die Möglichkeit einer Einigung mit dem Mieter für eine einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses. Dies müsste bei konkretem Kaufinteresse noch verhandelt werden!

Die Kaufvertragsabwicklung wird über die Anwältin, Mag. Sigrid Räth, abgewickelt. Die Kosten für die Kaufvertragserstellung und treuhändische Abwicklung betragen 1,1% des Kaufpreises zzgl. USt. Sollte zusätzlich eine Treuhandschaft mit einer finanzierenden Bank übernommen werden so kämen 0,1% des Kaufpreises zzgl. USt hinzu. Die Kosten sind von der kaufenden Partei zu tragen.

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

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap