# ***3-Zimmer-Maisonette-Dachgeschosswohnung mit Südbalkon nahe Augarten***



**Objektnummer: 1994/2400**

**Eine Immobilie von SMI Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1200 Wien |
| **Baujahr:** | 2016 |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 99,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 99,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 111,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 2,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 35,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,08 |
| **Kaufpreis:** | 749.900,00 € |
| **Betriebskosten:** | 259,83 € |
| **USt.:** | 31,93 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Sven Mayer**

SMI Immobilien
Sagedergasse 21A/1/12
1120 Wien

H +43 67764221188

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





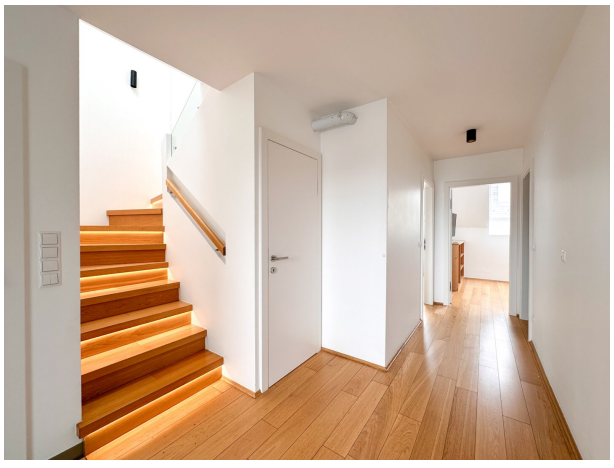















14

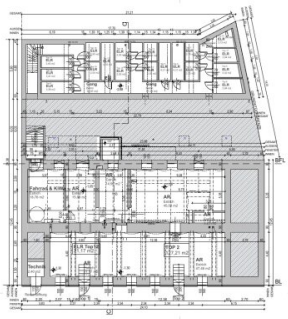




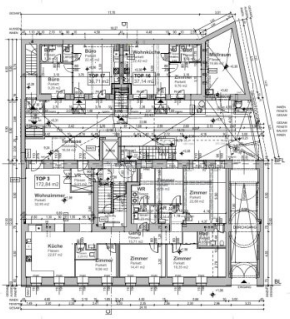




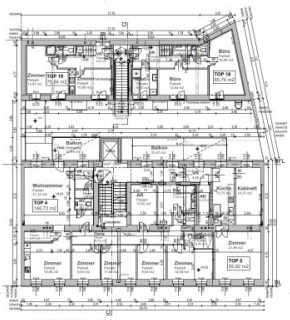




KELLERGESCHOSS

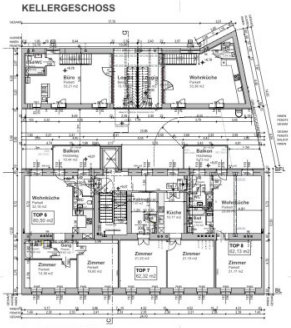


ERDGESCHOSS

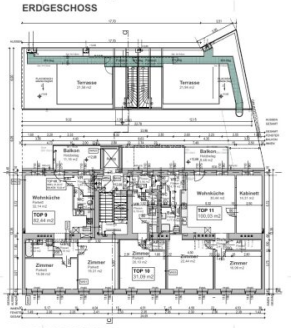


1. OBERGESCHOSS

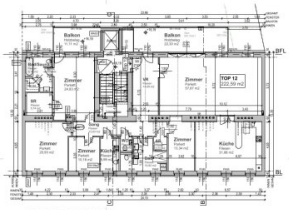
## ANRAINER:



2. OBERGESCHOSS



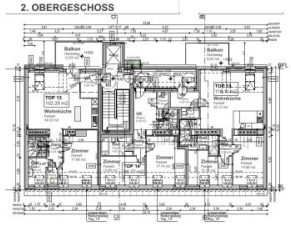
3. OBERGESCHOSS



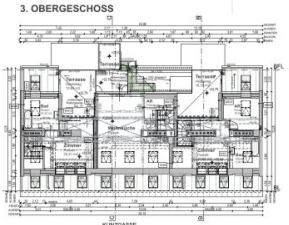
4. OBERGESCHOSS

LAGEPLAN M=1:500

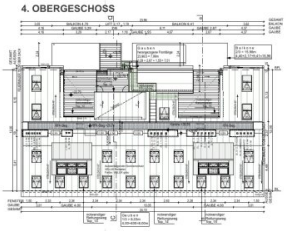


1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT

LEGENDE:

STELLPLÄTZE:

EINLAGERUNGSRÄUME:

ALLGEMEIN:

ERSCHEINUNGSBILD:

BRANDSCHUTZ:

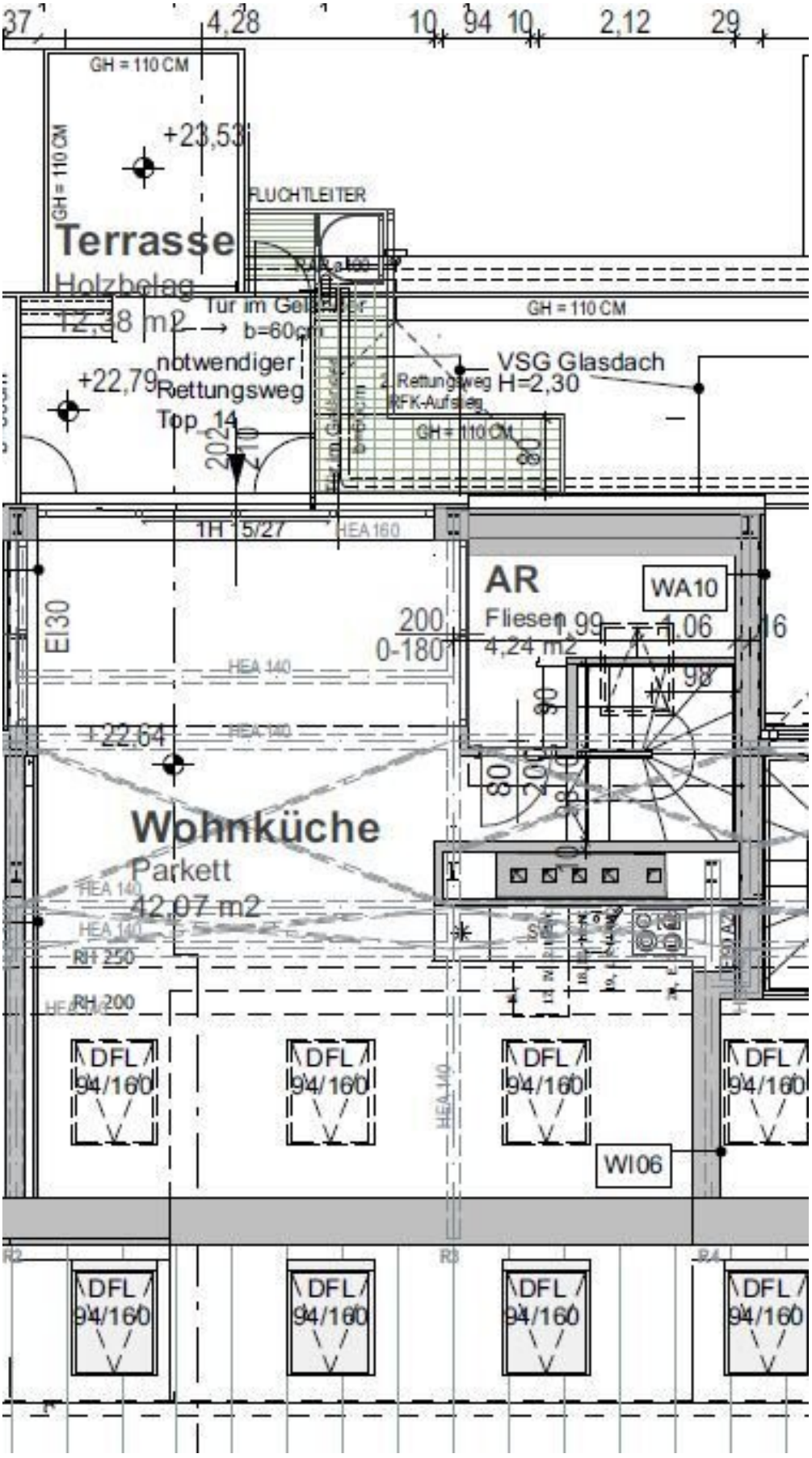
MÜLLRAUM:

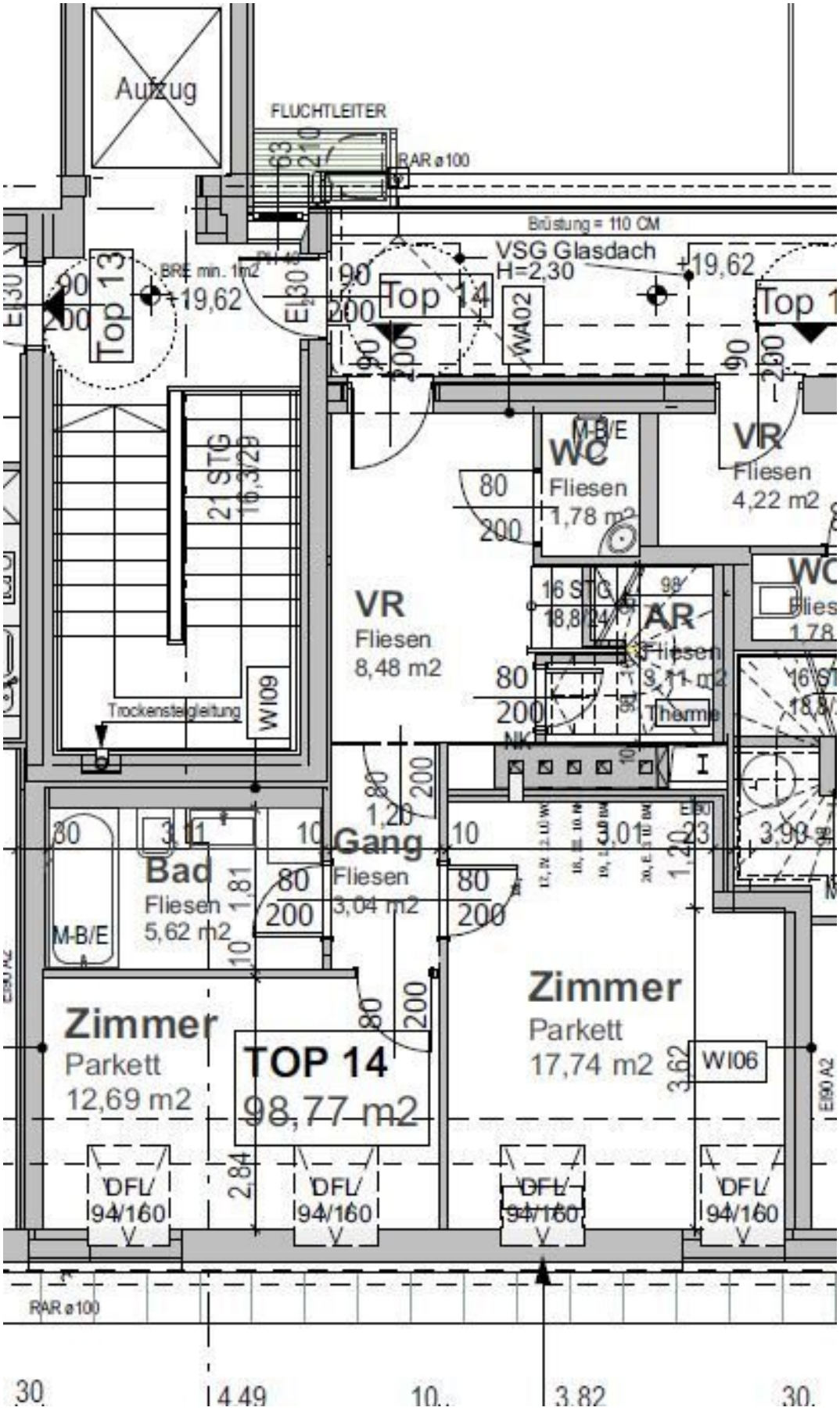
STADT:

# AUSFÜHRUNGSPLAN

FÜR DEN UMBAU VON EINEM WOHNHAUS
IN DER KUNZGASSE 4, 1200 Wien

| | |
|---|---|
| PLANINHALT: | GRUNDRISSE, LAGEPLAN, ANREINERLISTE |
| GST.NR.: 3209/2 | EZ.: 4889 KG.: 01620 BRIGITTENAU |
| BAUWERBER: | WIENER INTERNATIONALE WIRTSCHAFT AKADEMIE<br>1020 WIEN, HERNESTRASSE 15 |
| GRUNDEIGENTÜMER: | WIENER INTERNATIONALE WIRTSCHAFT AKADEMIE<br>1020 WIEN, HERNESTRASSE 15 |
| BAUFÜHRER: | |
| PLANVERFASSER: | |
| BEHÖRDE: | |
| MASSTAB: 1:100 | DATUM: 2016-05-20 PLANNR.: |


37
4,28
10
94
10
2,12
29
GH = 110 CM
+23,53
GH = 110 CM
FLUCHTLEITER
Terrasse
Holzbelag
12,38 m2
Tür im Geländer
b=60cm
GH = 110 CM
notwendiger
Rettungsweg
Top 14
+22,79
2. Rettungsweg
RFK-Aufstieg
VSG Glasdach
H=2,30
GH = 110 CM
202
110
80
1H 5/27
HEA 160
AR
Fliesen
4,24 m2
WA10
200
0-180
99
4,06
16
98
EI30
HEA 140
+22,64
90
80
200
90
Wohnküche
Parkett
42,07 m2
HEA 140
HEA 140
RH 250
RH 200
DFL
94/160
DFL
94/160
DFL
94/160
DFL
94/160
HEA 140
WI06
R2
R3
R4
DFL
94/160
DFL
94/160
DFL
94/160
DFL
94/160


Aufzug
FLUCHTLEITER
RAR ø100
Brüstung = 110 CM
VSG Glasdach
H=2,30
19,62
Top 13
Top 14
WA02
WC
Fliesen
1,78 m2
M-B/E
VR
Fliesen
4,22 m2
21 STG
16,3/29
VR
Fliesen
8,48 m2
16 STG
18,8/24
AR
Fliesen
3,11 m2
Therme
Trockenstegleitung
WI09
Gang
Fliesen
3,04 m2
Bad
Fliesen
5,62 m2
M-B/E
Zimmer
Parkett
12,69 m2
TOP 14
98,77 m2
Zimmer
Parkett
17,74 m2
WI06
DFL/
94/160
DFL/
94/160
DFL/
94/160
DFL/
94/160
RAR ø100
30
4,49
10
3,82
30

# Objektbeschreibung

***Zum Verkauf gelangt diese hochwertig sanierte
3-Zimmer-Maisonette-Dachgeschosswohnung mit Terrasse in Augartennähe***

**Raumaufteilung**

**Ebene 1**

- Vorraum
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Separates WC
- Abstellraum
- Badezimmer mit Wanne

**Ebene 2**

- Abstellraum
- Wohnküche
- Terrasse

**Ausstattung**

- Eichenparkettboden
- Klimaanlage
- WM-Anschluss
- Mehrfach verglaste Fenster
- Außenjalousien
- Fußbodenheizung
- Modernes Bad im Designflair
- Markenküche
- Kellerabteil zugehörig
- Teilmöbliert
- Uvm.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

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

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap