Dachgeschoss-Traum mit 34 m² Sonnenterrasse: Wohnen über den Dächern von Favoriten



Objektnummer: 3479/2673

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,81 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,56
Kaufpreis:	469.000,00 €
Betriebskosten:	185,67 €
USt.:	21,44 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Bernhard Jakob

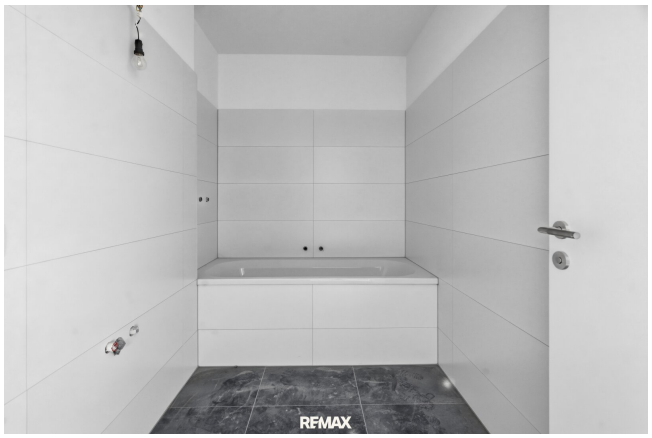
REMAX Trend
Rochusplatz 1
1030 Wien

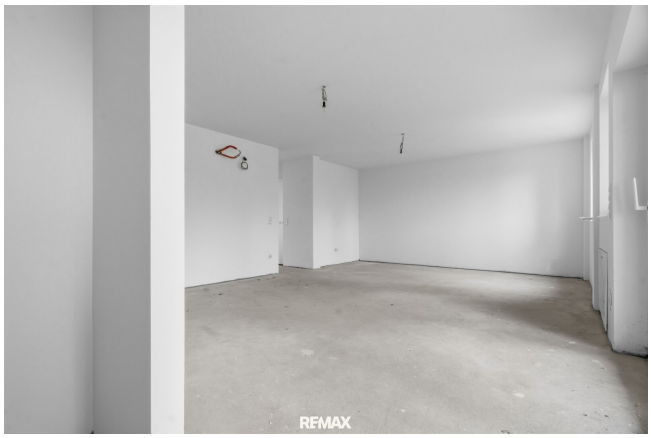

KI-bearbeitet
RE/MAX


RE/MAX

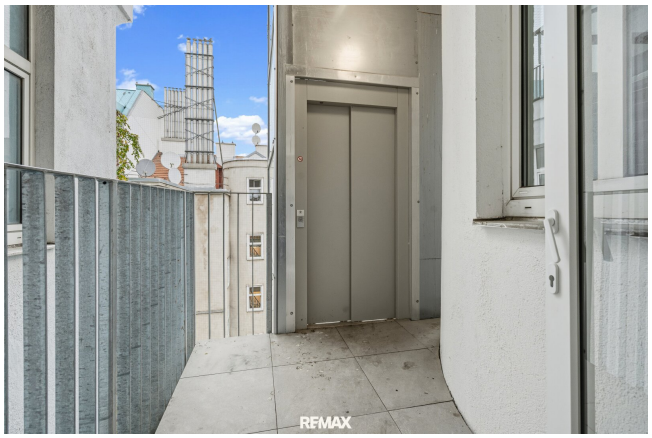

RE/MAX


RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

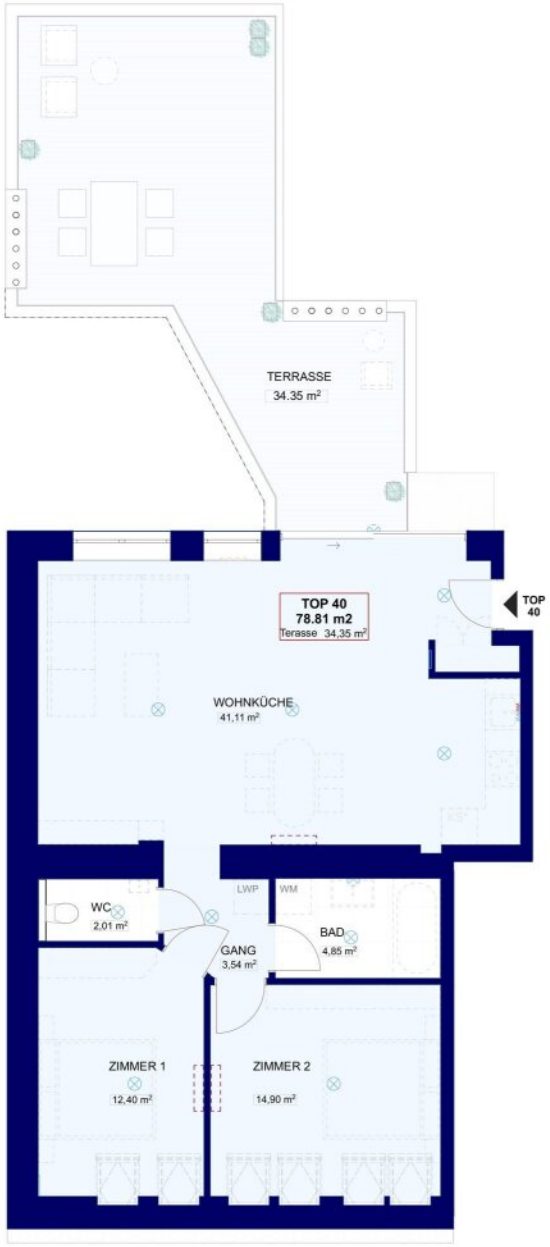

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX



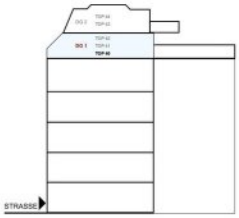
Exposéplan, nicht maßstäblich



TOP 40

1. DACHGESCHOSS





WOHNFLÄCHE	78,81 m²
FREIFLÄCHE	34,35 m²
TERRASSE	34,35 m²

WOHNKÜCHE	41,11 m²
ZIMMER 1	12,40 m²
ZIMMER 2	14,90 m²
BAD	4,85 m²
WC	2,01 m²
GANG	3,54 m²

RE/MAX

Objektbeschreibung

Hier verbinden sich großzügiges Wohnen und eine Terrasse, die fast halb so groß ist wie die Wohnung selbst. Auf 78,81 m² ergibt sich ein durchdachter Grundriss ohne verschenkte Fläche.

Das Herzstück ist die offene Wohnküche mit rund 41 m². Hier wird gekocht, gegessen und gefeiert. Ein Zugang führt direkt auf die Terrasse, die ruhig und sonnig zum Innenhof ausgerichtet ist. Sie eignet sich für den Morgenkaffee, für Grillabende oder als grüne Oase mitten in der Stadt.

Die beiden Zimmer mit 12,40 m² und 14,90 m² lassen sich flexibel nutzen, etwa als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Das Badezimmer mit Badewanne ist ein Ort zum Entspannen. Dazu kommen ein separates WC und ein praktischer Gang mit Stauraum für Waschmaschine und Haustechnik.

Raumaufteilung

Wohnküche

Zimmer 1

Zimmer 2

Bad

WC

Gang

Wohnfläche gesamt

Terrasse

Ausstattung und Komfort

- Eichenparkett als Landhausdiele (gebürstet, natur geölt) oder alternativ als Fischgrät-Parkett im Alt-Wien-Stil
- Fußbodenheizung mit digitalem Raumthermostat in jedem Raum
- Luft-Wärme-Pumpe mit integriertem Warmwasserspeicher, nachhaltig und energiesparend
- Klimagerät für ein angenehmes Raumklima im Sommer
- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung und Dachflächenfenster (Velux) mit solarbetriebener Markisette
- Elektrische Raffstores an Fenstern und Terrassentüren
- Terrasse mit WPC-Dielenbelag, Steckdose mit Klappdeckel, frostsicherem Wasseranschluss und Abfluss
- Bad mit Markensanitär von Villeroy & Boch, hansgrohe, Bette und Geberit, Handtuchtrockner (auch elektrisch betreibbar) und großformatigen Fliesen
- Wand-WC mit Absenkautomatik

- Wohnungseingangstür als Funktionstür (EI30)
- Innentüren in Weiß matt mit Holzzarge
- Moderne Unterputz-Elektroinstallation mit Berker-Schalterprogramm
- Telefon-, Kabel- und Internetanschluss

Jetzt noch mitgestalten: belagsfertig übernehmen

Die Wohnung befindet sich derzeit im Ausbaustand **„belagsfertig“**. Das ist der ideale Zeitpunkt für Käufer, die ihr Zuhause nach eigenem Geschmack gestalten möchten:

- **Fußböden frei wählbar**: Sie entscheiden selbst, welcher Boden in Ihre Räume kommt, gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
- **Sanitärgegenstände nach Ihrer Wahl**: Auch die Ausstattung der Bäder und WCs wählen Sie selbst aus dem vorgesehenen Ausstattungsumfang.
- **Sonderwünsche noch leicht umsetzbar**: In dieser Ausbaustufe lassen sich individuelle Anpassungen unkompliziert berücksichtigen, was später nur mit deutlich mehr Aufwand möglich wäre.

So wird aus einer hochwertigen Dachgeschosswohnung Ihr persönliches Zuhause, passend zu Ihrem Stil und Ihrem Alltag.

Das Haus

Der Dachgeschossausbau ist modern, das Haus selbst bringt den Charme des Altbaus mit. Die Wohnung ist belagsfertig und nach Fertigstellung sofort bezugsfertig.

Die Lage

Die Erlachgasse liegt im lebendigen 10. Bezirk Favoriten. Geschäfte, Cafés und Restaurants gibt es in der Umgebung in großer Zahl. Die Favoritenstraße lädt zum Bummeln ein, der

Viktor-Adler-Markt versorgt Sie mit frischen und regionalen Produkten. Die U1 und mehrere Straßenbahn- und Buslinien bringen Sie schnell in die Innenstadt und in andere Bezirke. Der Hauptbahnhof ist nicht weit. Zum Erholen sind Wielandpark und Helmut-Zilk-Park nah.

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung durch RA Dr. Kogler

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap