Silbergasse: moderne 5-Zimmer Maisonette in Grünruhelage



Objektnummer: 460

Eine Immobilie von Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	99,49 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	890.000,00 €
Betriebskosten:	195,02 €
USt.:	19,50 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Julius Opfermann

Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.
Saarplatz 8
1190 Wien

H +43 660 5956423

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



















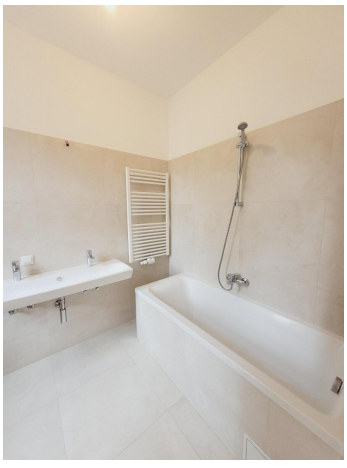










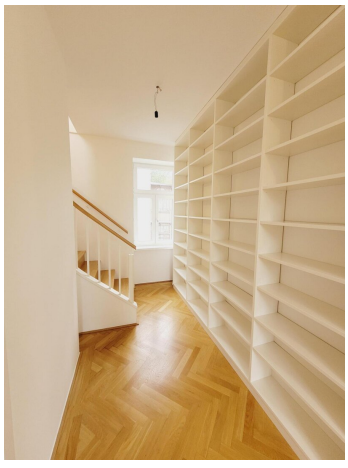




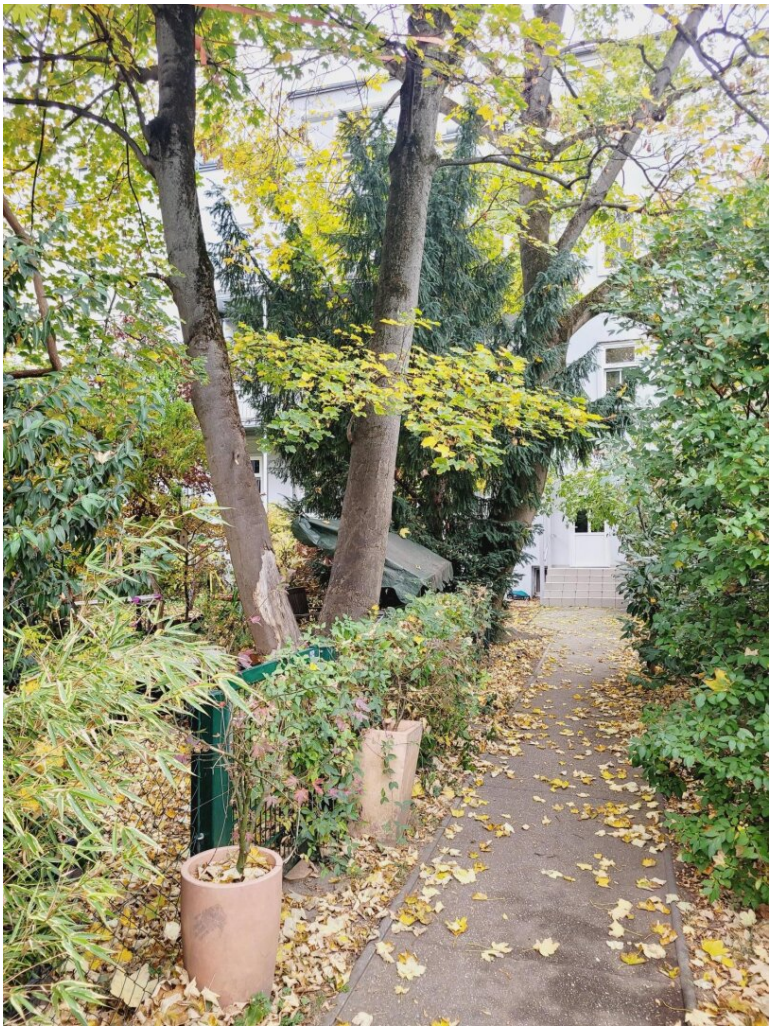














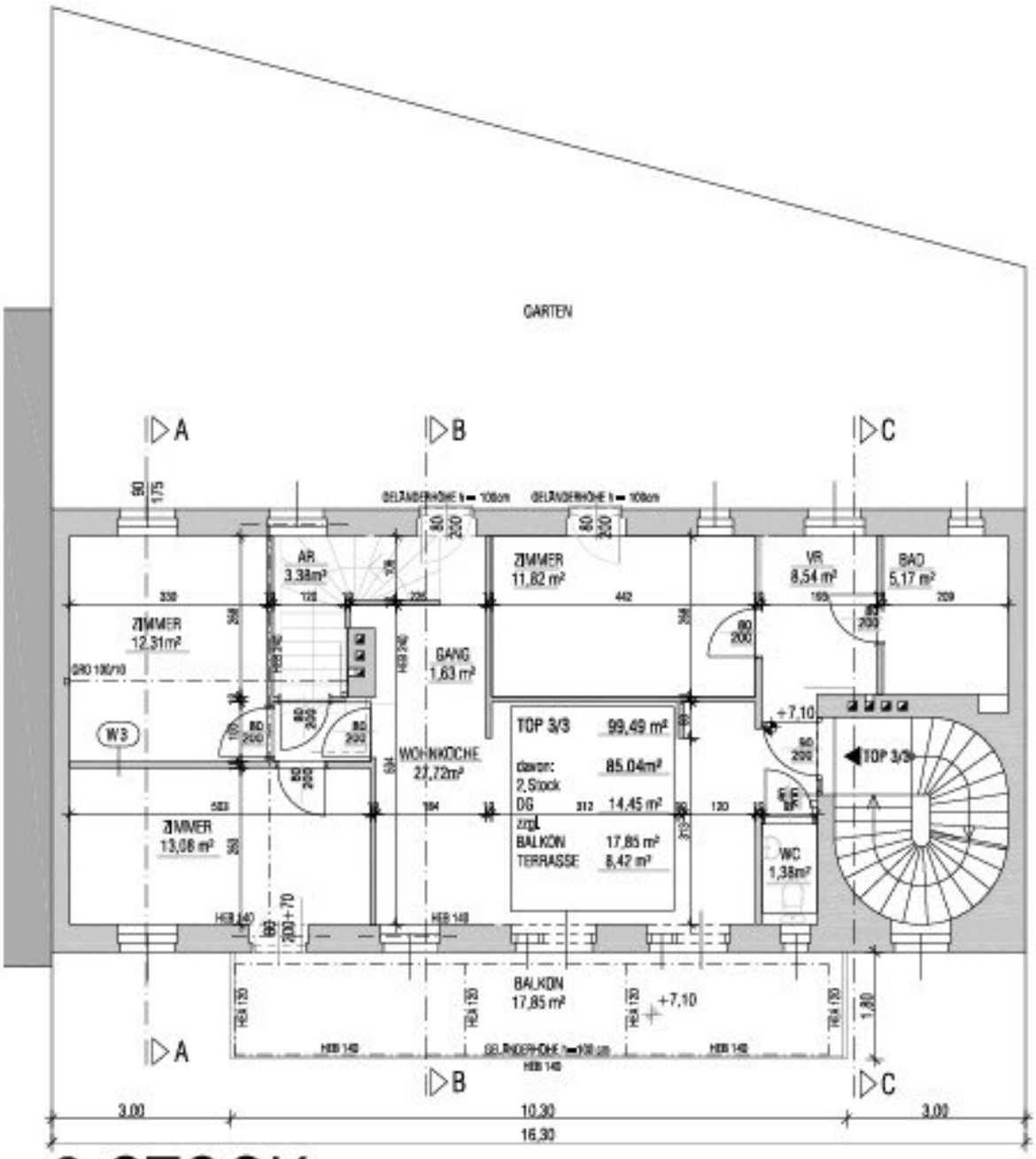








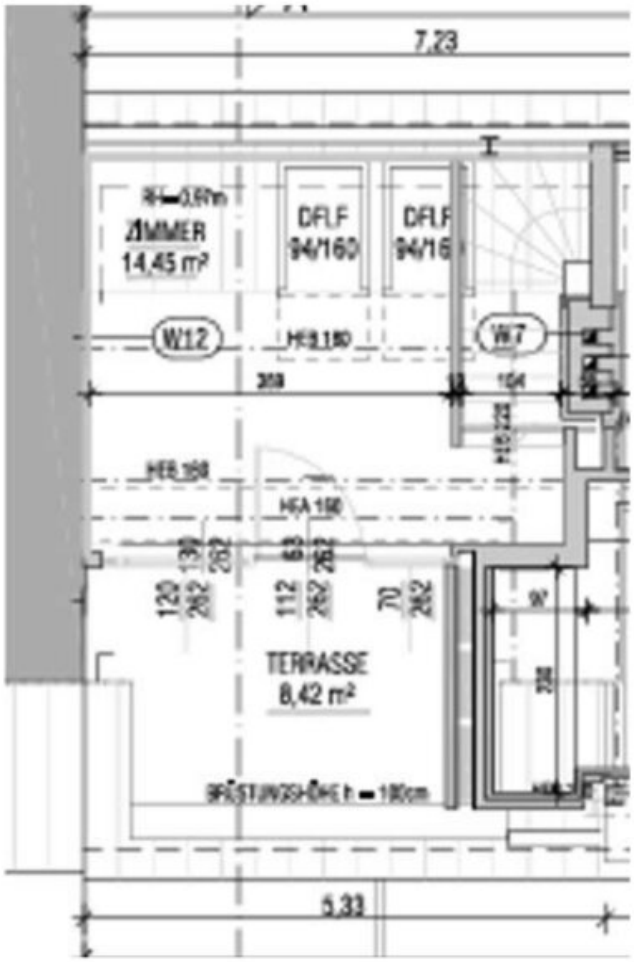




2.STOCK

Balkon max. 2/3 der Fassadenlänge (= 16,30 m) also 10,86 m

Balkonlänge tatsächlich: 10,30 m



Dachgeschoß: Zimmer und Terrasse

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine moderne **Maisonettewohnung in der Silbergasse**, mit Freiflächen, Gartennutzung und Ausblick.

Das Haus:

Gepflegter Altbau in **begehrter Wohnlage** nahe dem Rudolfinerhaus. Gute Verkehrsanbindung durch die Straßenbahn 38, die Autobusse 10A und 39A sowie die S45. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und sehr gute Naherholungsinfrastruktur in nächster Umgebung.

Die Wohnung:

Ruhig gelegen im sanierten Hoftrakt, befindet sich diese **helle Wohnung**. Sie ist ca. **99,49 m²** groß, liegt im 2. Stock ohne Lift und besteht aus

- Vorraum
- 4 getrennt begehbare Zimmer
- Wohnküche mit offener Küche und verstellbarer Kücheninsel
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- separates WC
- Abstellraum
- Balkon
- Terrasse

Man betritt die Wohnung über den Vorraum. Geradeaus gelangt man in die **geräumige**

Wohnküche, eingerichtet mit einer **modernen offenen Küche**. Die hochwertige Küche ist mit **Markengeräten** (Liebherr, Siemens, Bosch), einer **verstellbaren Kücheninsel** und Natursteinplatte eingerichtet. Von der Küche gelangt man auf den großen ostseitigen Balkon, ausgerichtet in den **grünen Innenhof**. Von der Wohnküche weiter erreicht man zwei Schlafzimmer sowie den **Stiegenaufgang ins Obergeschoß**. Das Obergeschoß besteht aus einem hellen Raum mit **ostseitiger Terrasse**. Zurück im Eingangsbereich geht es rechterhand in das dritte Schlafzimmer sowie in das moderne Bad, eingerichtet mit einem Doppelwaschbecken, einer Dusche und einer Badewanne. Das WC hat ein Fenster und ist separat. In der Wohnung gibt es einen **Abstellraum**.

Alle vier Zimmer sind **getrennt begehbar**. Durch ihre Ausrichtung ist die Wohnung sehr **hell und freundlich**. Im Nachbarhaus besteht die Möglichkeit einen Autoabstellplatz anzumieten.

Weiters:

- Vorbereitung für Klimaanlage
- Fußbodenheizung
- Katzensicherung auf Balkon und Terrasse
- Elektrische Rollos im Obergeschoß
- praktische Maßeinbaumöbel
- Garten- und Spielplatznutzung
- Gasheizung
- Kellerabteil
- Fahrradraum

Monatliche Vorschreibung:

Die monatliche Vorschreibung beträgt **EUR 354,53** und besteht aus:

- Betriebskosten EUR 195,02
- Reparaturfond EUR 140,01
- Umsatzsteuer EUR 19,50

Kaufpreis: EUR 890.000.-

Bei Interesse an der Wohnung senden Sie mir bitte eine Anfrage über die Anfragefunktion. Dann leite ich Ihnen gerne das Exposé der Wohnung weiter.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.