

1230 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1564

Sonniges, attraktives Dachterrassenappartement in Mauer - Grünruhelage!



Ihr Ansprechpartner

Markus Schafroth

geprüfter behördlich konzessionierter Immobilienmakler

+43 1 47 00 911

sm@mm-immo.at

www.mm-immo.at

Sonniges, attraktives Dachterrassenapartment in Mauer - Grünruhelage!



Beschreibung

Sonniges, attraktives Dachterrassenapartment in Mauer - Grünruhelage - Erstbezug in Gründerzeithaus!

Es handelt sich um ein helles, charmantes, gut geschnittenes ca. 123m² großes Penthouse mit 4 zentral begehbaren Zimmern und einer direkt an das Wohnzimmer angeschlossenen ca. 28m² großen sonnigen Terrasse mit herrlichem Grünblick, im neu ausgebautem Dachgeschoß eines 1853 erbauten Gründerzeithauses, in ausgezeichneter exklusiver Maurer Villenlage. Zusätzlich gehört zur Wohnung eine ca. 64m² Terrasse am Flachdach, mit fantastischem Rundumblick, die sich direkt über der Wohnung befindet. Ausgezeichnet begebar ist diese über den für die zwei Dachgeschoßwohnungen exklusiven, gemeinschaftlichen Aufgang über das Stiegenhaus. Das mit Fußbodenheizung - versorgt über eine Hauszentralheizung (Gas) - und angenehmer Raumhöhe ausgestattete Apartment, verfügt über Klimaanlage und umfasst:

- Vorraum
- Zimmer ca. 16m²
- Zimmer ca. 14m²
- Zimmer ca. 14m²
- Wohnbereich ca. 51m² mit Anschlüsse für die Küche, und direktem großzügigen Ausgang auf die ca. 28m² große Sonnenterrasse
- Bad ca. 7m² mit Wanne, Dusche, Fenster, eventuell Toilette möglich
- Abstellraum ca. 4,64m² auch als zweites Bad ausbaubar
- Toilette mit Handwaschbecken
- Begehbare Flachdach als Zubehör ca. 64m²
- Kellerabteil ca. 3m² als Zubehör
- Jalousien
- Lift

Das Haus verfügt über ein A1 Glasfasernetz, Wasserzähler (kalt und warm) und Heizungszähler befinden sich in jeder Wohnung. Gute öffentliche Verkehrsanbindung, 60A, S1,S2,S3, Rex1, Rex2. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten, sowie ausgezeichnete Freizeitmöglichkeiten durch die unmittelbare Nähe zum Wienerwald

und den Weinbergen, runden das absolute Wohlfühlpaket ab.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines eventuellen Besichtigungstermins, steht Ihnen Herr Markus Schafroth gerne unter +43 676 341 86 91 zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 123 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 151 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Kellerfläche:	ca. 3 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Terrassenfläche:	ca. 93 m ²		
Etage:	1. DG	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	4	Lärmpegel:	Ruhelage
Bäder:	1	Bauart:	Altbau
WCs:	1	Zustand:	Erstbezug
Abstellräume:	1	Baujahr:	1853
Keller:	1		
Terrassen:	2	Energieausweis	
		HWB:	48 kWh/m ² a
		fGEE:	0,76

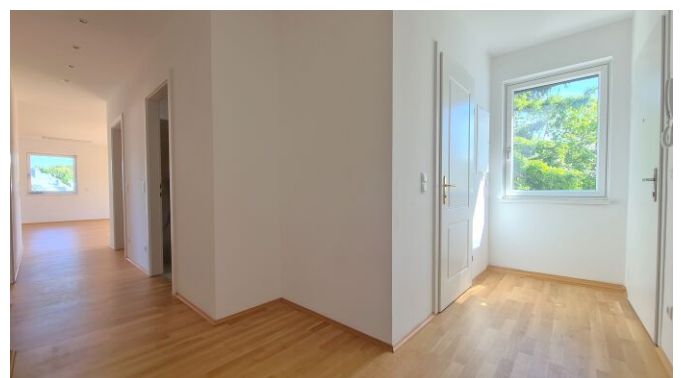
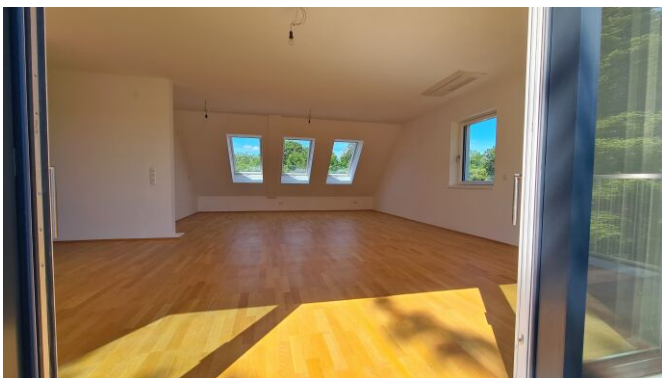
Ausstattung

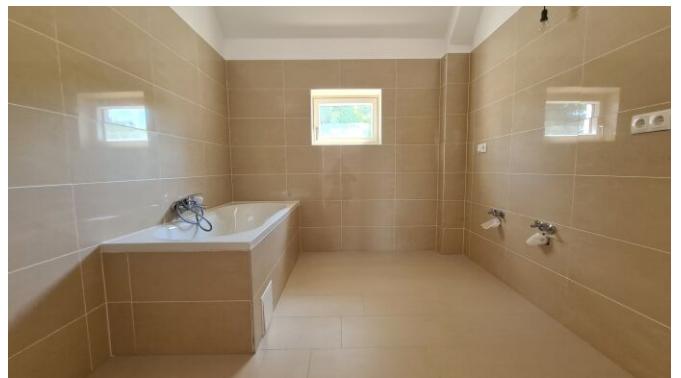
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Ausblick:	Fernblick, Grünblick
Befeuerung:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Belüftung:	Klimaanlage		

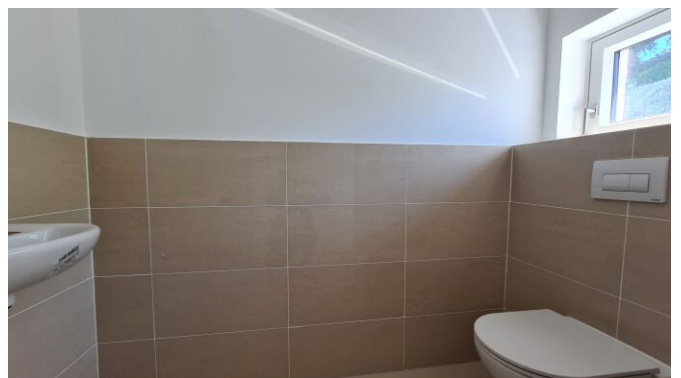
Preisinformationen

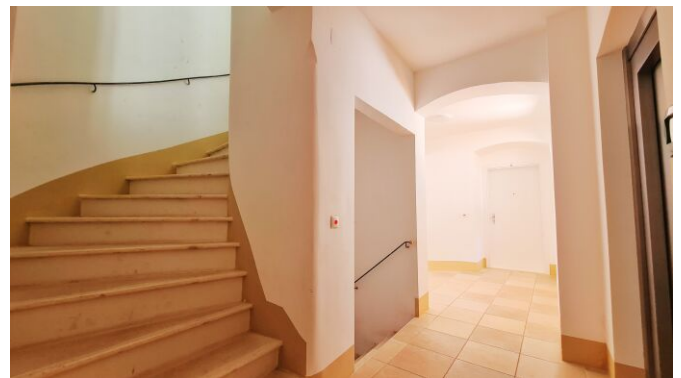
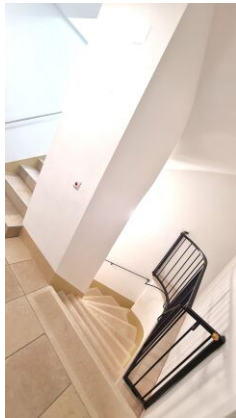
Kaufpreis:	896.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



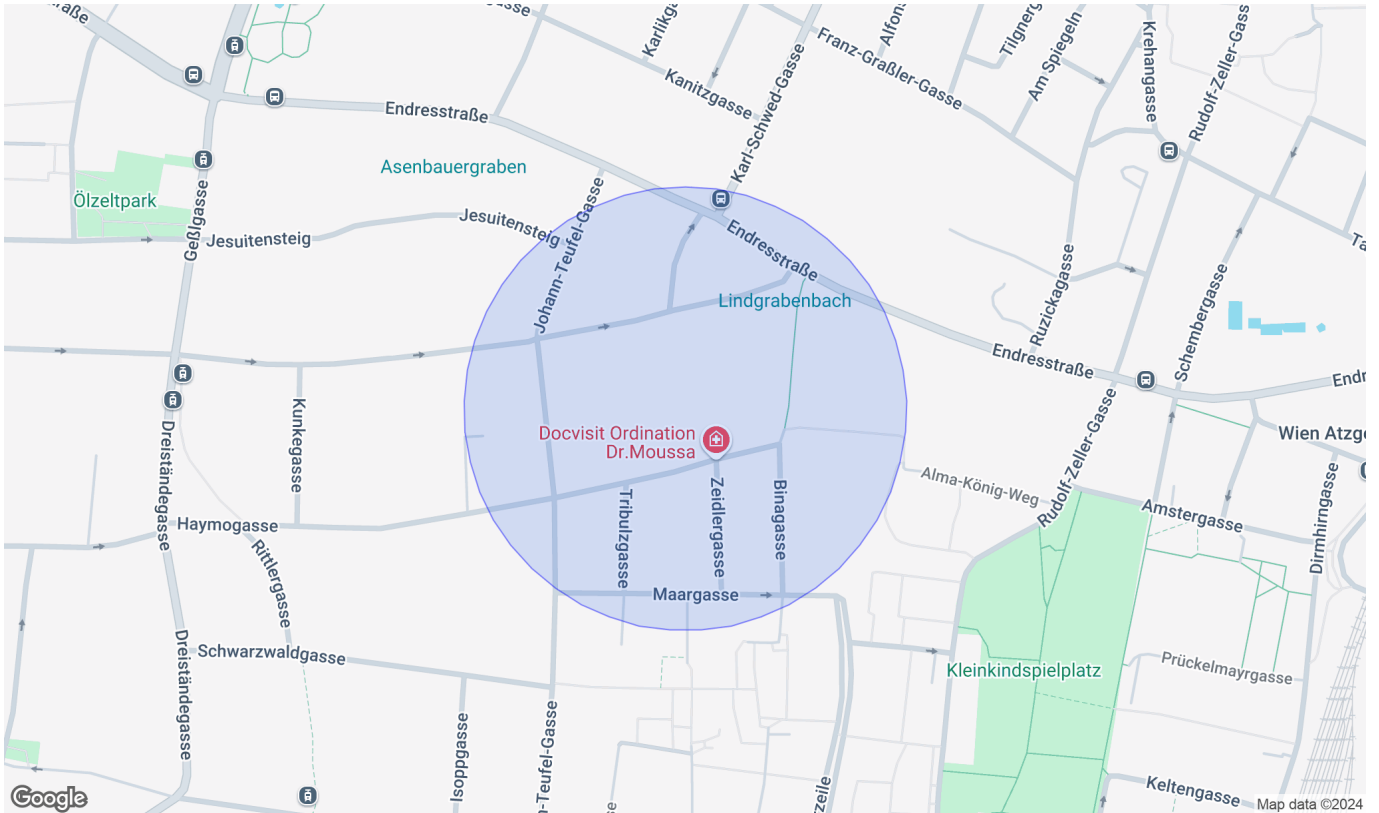






Lage

1230 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	1.000 m
U-Bahn	3.000 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	4.500 m
Höhere Schule	5.500 m

Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.500 m

