

Roißgasse 14-16/10, 1230 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1644

Mauer - Charmantes, helles, Dachgeschoßappartement mit attraktiver Terrasse!



Ihr Ansprechpartner

Markus Schafroth

geprüfter behördlich konzessionierter Immobilienmakler

+43 1 47 00 911

sm@mm-immo.at

www.mm-immo.at

Mauer - Charmantes, helles, Dachgeschoßappartement mit attraktiver Terrasse!



Beschreibung

Mauer - Charmantes, helles, Dachgeschoßappartement mit attraktiver Terrasse!

Es handelt sich um ein attraktives, sonniges, ca. 145m² großes Appartement zuzüglich einer ca. 13m² großen, direkt begehbaren süd-östlich ausgerichteten Terrasse, im 2. Stock - Dachgeschoß - eines in den frühen 80er Jahren errichteten, ruhig gelegenen Neubaus mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung und Infrastruktur in Mauer. Die gut geschnittene Wohnung verfügt über, angenehme Raumhöhen, 5 zentral begehbare Zimmer, 2 Bäder, einen Garagenstellplatz, sowie einen attraktiven Garten zur Mitbenützung. Das Objekt wird über eine Hauszentralheizung - Gas - versorgt und umfasst:

- Zentrales Vorzimmer
- Wohnzimmer ca. 34m² mit direktem Ausgang auf die Terrasse
- Terrasse ca. 13m², teilweise loggiaartig überdacht, gut schnitten, südöstlich ausgerichtet
- Zimmer ca. 14m²
- Zimmer ca. 20m²
- Zimmer ca. 19m²
- Zimmer ca. 13m²
- Küche, Einbauküche
- Bad mit Dusche und Toilette
- Bad mit Fenster, Wanne
- Gästetoilette
- Gang
- Kellerabteil ca. 3m²
- Garagenstellplatz, klein
- Garten, attraktiv, zur Mitbenützung

Die öffentliche Verkehrsanbindung - 60er Straßenbahn - ist fußläufig gut erreichbar. Insgesamt ist die Lage auch durch die Nähe zum Erholungsgebiet Maurer Wald, Wiener Wald, Rosenhügel, sowie Maurer Hauptplatz als sehr gut zu bezeichnen. Die BK verstehen sich zuzüglich Warmwasser-und Heizungsakonto.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 145 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 158 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Kellerfläche:	ca. 3,19 m ²	Heizung:	Zentralheizung
Terrassenfläche:	ca. 13 m ²		
Etage:	2. Etage / DG	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	5	Bauart:	Neubau
Bäder:	2	Zustand:	gepflegt
WCs:	2	Baujahr:	1982
Gärten:	1		
Keller:	1	Energieausweis:	
Terrassen:	1	HWB:	126 kWh/m ² a
Garagen:	1	fGEE:	2,96

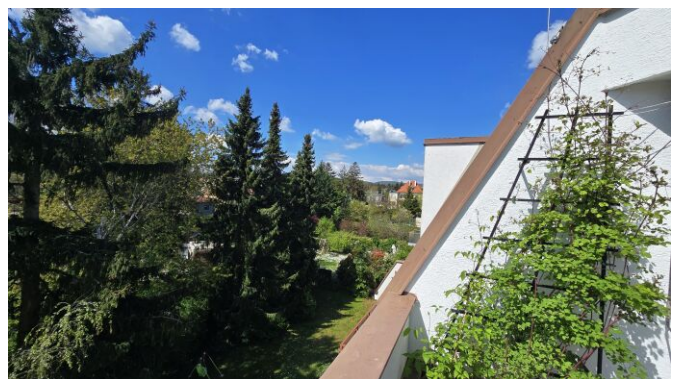
Ausstattung

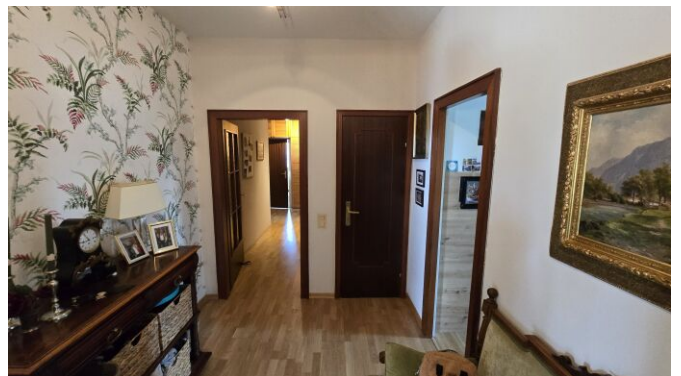
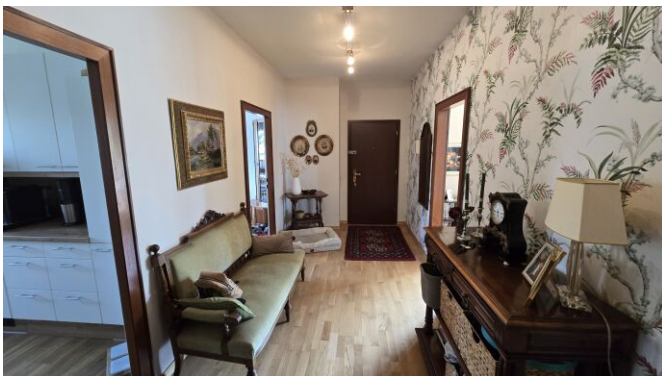
Befeuerung:	Gas	WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Ausblick:	Grünblick	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse	Extras:	Gartennutzung

Preisinformationen

Kaufpreis:	645.000,00 €	BK zuzüglich Heizungsakonto und Warmwasserakonto	
Betriebskosten:	271,64 €		
Reparaturrücklage:	141,61 €	Reparaturrücklage:	28.892,84 € per 01.04.2026
Sonstiges:	25,82 €		
Umsatzsteuer:	32,32 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Monatliche Gesamtbelastung:	471,39 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

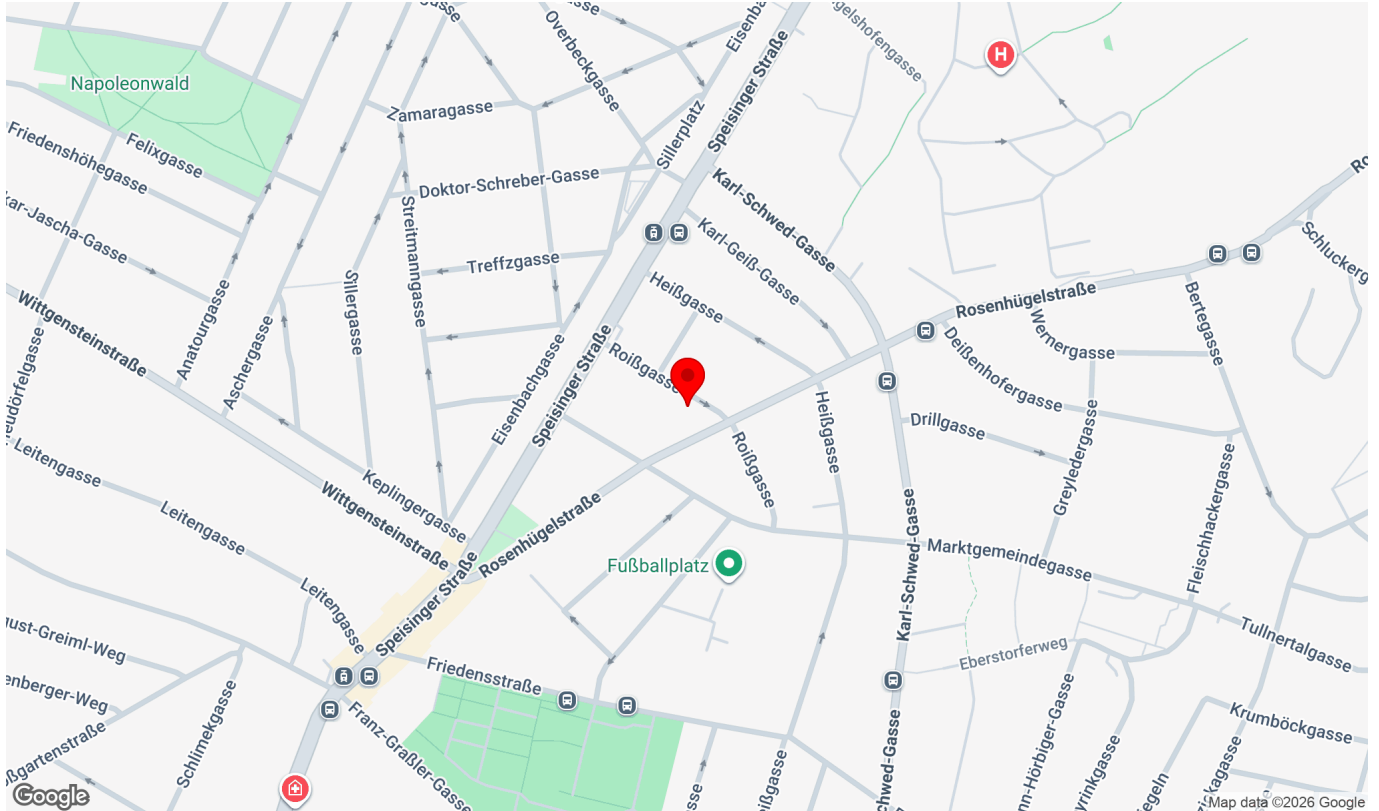
Weitere Fotos





Lage

Roißgasse 14-16/10, 1230 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	275 m
Apotheke	550 m
Klinik	1.100 m
Krankenhaus	525 m

Nahversorgung

Supermarkt	375 m
Bäckerei	550 m
Einkaufszentrum	2.275 m

Verkehr

Bus	225 m
U-Bahn	3.050 m
Straßenbahn	225 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	3.225 m

Kinder & Schulen

Schule	750 m
Kindergarten	325 m
Universität	3.075 m
Höhere Schule	2.500 m

Sonstige

Geldautomat	525 m
Bank	1.000 m
Post	1.050 m
Polizei	2.175 m

Plan

Gemeinschaftsgarten

