



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 157175

erstellt am : 15.06.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 899000€

Straße:

1170 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Emilio Stoisser

Tel:

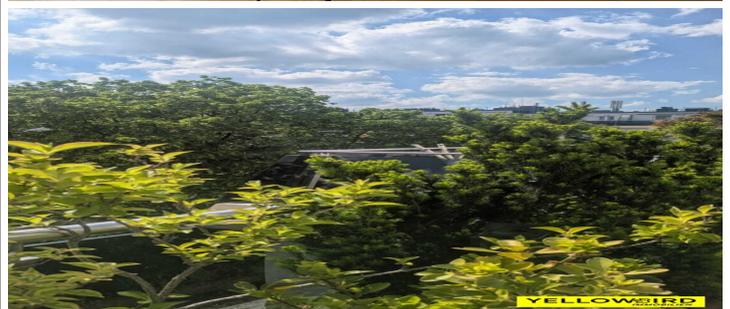
es@yellowbird-immo.at

Wohnfläche: 129.99m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 129.99m<sup>2</sup>

Grundfläche: 144.5m<sup>2</sup>

## Dachterrasse Maisonette Grünlage Dornbach | STADTleben



Maisonettewohnung | Obergeschoss Wohnküche und Terrasse | Untergeschoss 3 Zimmer, Badezimmer und separater Toilette mit sehr guter Raumaufteilung und Lichtdurchflutet.

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet mit Holz-Alu-Fenstern und Sicherheits-Wohnungseingangstür, die Böden aus Parkett in Wohn- und Schlafräumen sowie Fliesen in Bad und WC.

Für angenehmes Raumklima sorgt eine Fernwärmezentralheizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung und die Verbrauchsmessung erfolgt mittels Durchfluss - Wärmemengenzähler. Anschlüsse für TV, Telefon und elektrische Ausstattung sind ausreichend vorhanden. Statt eines Kellers, verfügt die Wohnung über einen gegenüberliegenden Abstellraum. In der Hausanlage stehen ein Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie ein Waschraum zur Verfügung.

Der begrünte Innenhof mit Altbaumbestand, Sitzbänken, Wiese und einem kleinen, hauseigenen Spielplatz schafft eine ruhige Rückzugsoase im urbanen Umfeld.

Die Lage in Dornbach vereint naturnahes Wohnen mit schneller Erreichbarkeit des Stadtzentrums. Die Straßenbahnlinien 43, 2 und 10 sowie die S-Bahn S45 sind fußläufig erreichbar ? mit der kommenden U5 wird die Anbindung noch schneller und komfortabler.

Der nahe Wienerwald lädt zu entspannten Spaziergängen, Laufrunden oder Ausflügen ins Grüne ein.

#### HIGHLIGHTS:

Orientierung: Ost/West

Öffentliche Anbindung

Lebensmittelgeschäfte (Lebensmitteleinkauf) in unmittelbarer Umgebung

Optimale Infrastruktur ? alles für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe

Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

#### INFOS ZUR WOHNUNG:

STOCKWERK: 1. DG./2. DG.

BEZIEHBAR: nach Absprache

WOHNFLÄCHE: 129,99 m<sup>2</sup>

ZIMMER: 4

BADEZIMMER: Waschbecken und Dusche, Badewanne

TOILETTE: separat

RAUMHÖHE: bis 2,78 m

HEIZUNG: Fernwärmezentralheizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung

KLIMAANLAGE: möglich

LÜFTUNG: Bad, WC Raumventilatoren mit elektronischen Nachlaufrelais

INNENJALOUSIEN: Leichtmetall

AUSSENJALOUSIEN: Dachfenster mit außenliegenden Rollläden (elektrische Bedienung vorbereitet)

KÜCHE: nach Absprache

KAMIN: möglich (Edelstahlaufsatz montiert)

TERRASSE: Wandleuchte, FR-Unterputzsteckdose, Wasseranschluss im Freien

LIFT: Personenaufzug

AUSSENANLAGEN: Gemeinschaftsgarten, Altbaumbestand, Sitzplatz

ALLGEMEINRÄUME: Gemeinschaftsräume, Kinderwagen- Fahrradabstellräume, Waschküche

VERKEHRSANBINDUNG: diverse öffentliche Verkehrsmittel in 3-4 Gehminuten erreichbar

(Straßenbahnen 43, 2, 10) in der Nähe S45; U5 in Bau

INFRASTRUKTUR: sämtliche Nahversorger schnell zu Fuß erreichbar

PLAN: derzeit nur eine Skizze vorhanden

RENDERINGS: KI generierte Bilder dienen zur Veranschaulichung der leeren Wohnung

## KOSTEN:

KAUFPREIS: EUR 899.000, -

BETRIEBSKOSTEN inkl USt.: EUR 257,38

Aufzugskostenpauschalrate inkl USt.: EUR 45,76

Verwaltungskosten inkl. USt.: EUR 54,34

Reparaturrücklage: EUR 137,79

## NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtung

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Die Wohnung wird in dem Zustand verkauft, indem Sie besichtigt wird.

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur /

Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;1.500m  
Krankenhaus &lt;1.000m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;1.000m  
Kindergarten &lt;1.000m  
Universität &lt;2.000m  
Höhere Schule &lt;2.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;1.000m  
Bank &lt;1.000m  
Post &lt;1.000m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;1.000m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;4.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 144.5m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 129.99m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 129.99m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

hwbwert: 35.7m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.48m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 899000€

Nebenkosten: 233.98€

## Kontaktinformationen

Vorname: Emilio

Nachname: Stoisser

E-Mail: [es@yellowbird-immo.at](mailto:es@yellowbird-immo.at)