



Inserat ID: 142920

erstellt am : 07.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 399000€

Straße: Prager Straße

1210 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Peter Lasek

Tel:

peter.lasek@gelas.at

Wohnfläche: 87m<sup>2</sup>

## NEUBAU! Dachwohnung 87m<sup>2</sup> + 62m<sup>2</sup>-Dachterrasse | AM SPITZ, FLORIDSDORF | 360°Blick über Dächer



Neubau-Dachterrassenwohnung in Floridsdorfer Bestlage mit 360° Panorama-Fernblick in alle Windrichtungen

Wohnfläche 87,26 m<sup>2</sup> + Dachterrasse 62,77 m<sup>2</sup> (gewichtete Fläche 108 m<sup>2</sup> = ? 3.700/m<sup>2</sup>)

Zentrale Lage: Direktnähe 'Am Spitz', in der Prager Straße 5 / Bahnhof Floridsdorf 5 Gehminuten oder 350 m: S-Bahn, U6, Straßenbahnlinien 2, 25, 26, Autobuslinie 28A, 29A, 34A. Die Prager Straße wurde vor dem Haus vor kurzem in eine Einbahn umgestaltet, daher auch kein störender Verkehrslärm.

Die Wohnung verfügt über eine Dachterrasse mit 360 Grad Panorama-Fernblick über die Dächer Wiens. Freiluftdusche (Wasser und Strom auf der Terrasse).

Die Wohnung liegt im 4. Liftstock und gilt als Neubauwohnung 2010 errichtet ohne Förderungen. Wenn man sie einmal vermieten will, gilt FREIE MIETZINSBILDUNG.

Die Wohnung hat keine störenden Schrägwände und hohe Räume - was bei einer Dachterrassenwohnung eher selten ist. Fenster welche eine wahre Lichtflut in die Räume lassen. Sehr hell!

Alle Räume sind vom zentralen Vorzimmer aus begehbar.  
Großzügige Wohnküche mit 33,60 m<sup>2</sup> mit ausreichend Platz für eine Couchecke UND Eßtischgarnitur.

2 weitere Zimmer (17,28 und 18,76 m<sup>2</sup>)

Badezimmer und getrenntes WC.

Hochwertige Geräte in der Küche.

Ausstattung:

sehr gepflegte Parketten in allen Zimmern

dreifach verglaste Holzkipfenster

Elektrische Außenjalousien - Betrieb mittels Solar-Akkus

Beheizung: Gasetagenheizung (Vaillant-Kombitherme)

2 m<sup>2</sup> Dusche mit verfliesstem Sockel

GROHE-Designer-Armaturen

Die Küche ist mit Siemens-Geräten ausgestattet

trockenes Kellerabteil

Um die Ecke kann man günstig einen Garagenplatz mieten

Monatl. Kosten insgesamt ? 308,65

Rücklage: ? 74,40

Rücklage Lift: ? 8,88

Betriebskostenkonto allgemein: ? 171,74

Lift-BK-Akonto: ? 33,14

10% USt: ? 20,49

Kaufpreis ? 399.000,-

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer 3,5%

Eintragungsgebühr 1,1 %

Vertragserrichtung und Treuhandschaft 1% + 20 % USt des Kaufpreises oder Kosten Ihres Notars

Für weitere Fragen oder um eine Besichtigung zu vereinbaren, rufen Sie unverbindlich 0676/5060039, Herr Peter Lasek. Gerne auch am Wochenende, Samstag oder Sonntags.

Beratung und Besichtigung sind kostenlos, nur bei Abschluss eines Kaufvertrages wird unser übliches Maklerhonorar in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. in Rechnung gestellt.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM**

EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit  
Arzt &lt;250m Apotheke &lt;250m Klinik &lt;750m Krankenhaus &lt;1.250m Kinder  
& Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;250m Universität &lt;750m Höhere  
Schule &lt;500m Nahversorgung Supermarkt &lt;250m Bäckerei  
&lt;250m Einkaufszentrum &lt;500m Sonstige Geldautomat &lt;250m Bank  
&lt;250m Post &lt;500m Polizei &lt;250m Verkehr Bus &lt;250m U-Bahn  
&lt;500m Straßenbahn &lt;250m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss  
&lt;500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 87m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 33m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.4m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 399000€

Nebenkosten: 171.74€

## Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Lasek

E-Mail: peter.lasek@gelas.at