



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 35650

erstellt am : 16.01.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 398000€

Straße:

1100 Wien, Favoriten

Wien Österreich

Wohnfläche: 91.38m²

Kontaktinformationen:

Pia Zobok

Tel: +43 660 2527118

pia.zobok@kaltenegger-real.at

Ideal aufgeteilte 3-Zimmer-Dachterrassenwohnung mit perfekter Infrastruktur



Diese bezaubernde ca. 91,38 m² große Dachterrassenwohnung im Herzen des 10. Bezirks, bietet neben einem großzügig hellen Wohn-, und Essbereich eine Dachterrasse im Ausmaß von ca. 16,08 m², die zu einem Grillabend oder einfach nur zur Entspannung einlädt und wunderschöne Stunden über den Dächern Wiens garantiert.

Eine Besonderheit: Ein perfekt durchdachtes Raumkonzept und großzügige Fensterflächen schaffen eine einzigartige Atmosphäre.

Raumaufteilung Wohnung: -Grundrissplan liegt bei

Vorraum ca. 8,92 m²
Abstellraum ca. 1,73 m²
WC mit Handwaschbecken ca. 1,79 m²
Wohnküche ca. 40,31 m²
Vorraum ca. 4,21 m²
Schlafzimmer ca. 13,02 m²
Gästezimmer ca. 15,49 m²
Badezimmer ca. 5,91 m²

plus Dachterrasse ca. 16,08 m²

plus Kellerabteil

Die Wohnfläche beträgt ca. 91,38 m² zuzüglich der Dachterrasse.

Die Küche ist mit Geräten der Marke NEFF bestückt. Sie beinhaltet ein Spülbecken, einen Geschirrspüler, eine Mikrowelle, ein Elektrokochfeld, ein Backrohr, eine Umluft Dunstabzugshaube, einen Kühlschrank, sowie einen Gefrierschrank.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne bestückt, Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner ist reichlich vorhanden.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss des aus Stahlbeton erbauten Hauses, welches 2003 fertig gestellt wurde.

Die Räume sind mit Fliesen oder Laminatböden ausgestattet.

Die Dachterrasse befindet sich in östlicher Richtung.

Im Haus befindet sich eine Tiefgarage auf zwei Ebenen, Parkplätze können je nach Verfügbarkeit angemietet werden.

Highlights:

gepflegter Zustand
Dachterrasse in den Innenhof zur absoluten Entspannung und Erholung
inklusive Küche + Geräte, sowie Teilmöblierung
ansprechendes Stiegenhaus
Personenaufzug
großzügiger Fahrrad-, und Kinderwagenabstellraum
Wasch-, und Trockenraum mit MIELE Geräten
Kinderspielplatz in der Anlage

Laufende Kosten der Wohnung laut Vorschreibung ab 01.07.2023:

? 90,10 Reparaturrücklage

? 183,38 Betriebskosten

| | | |
|---|--------|--------------------|
| ? | 27,64 | Verwaltungshonorar |
| ? | 21,10 | USt. |
| ? | 322,22 | Summe |

Der aktuelle Stand der angesparten Reparaturrücklage vom 22.01.2024 beträgt ? 553.913,79.

Energieausweis

Der Verkäufer/ Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis- Vorlage- Gesetz 2012 ? EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis 21.02.2029, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

B: HWB-Ref,SK: 40 kWh/m²a; C: fGEE: 1,14

Lage und öffentliche Verkehrsmittel

Nahversorgungsgeschäfte sind zu Fuß sehr gut erreichbar.

Auch für das Wohl der Kleinsten ist gesorgt: Ein Spielplatz ist im Innenhof vorhanden und sorgt für Abwechslung. Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der Bahnhof Matzleinsdorfer Platz befindet sich ca. 6 Gehminuten entfernt. Auch die Buslinie 14A, sowie die Straßenbahnlinie 6 sind äußerst schnell erreichbar.

Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer mitgeteilten Informationen.

Ich freue mich auf eine Besichtigung dieser schönen Wohnung mit Ihnen!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche: 91.38m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 40m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 1.18m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 398000€

Nebenkosten: 183.38€

Kontaktinformationen

Vorname: Pia

Nachname: Zobok

Tel.: +43 660 2527118

E-Mail: pia.zobok@kaltenegger-real.at