

Luxuswohnung mit viel Raum, und dazu Dachbodentraum!

1160 Wien, Österreich



Eckdaten Objektnummer 490

Wohnfläche: ca. 175,86 m²
Rohdachbodenfläche: ca. 195 m²

Mobiliar: teilmöbliert
Beziehbar: nach Vereinbarung
Eigentumsform: Wohnungseigentum
Bauart: Altbau
Baujahr: ca. 1905
Letzte Generalsanierung: 2006
Letzte Sanierung: 2006
Heizung: Etagenheizung
Stockwerk: 3. Etage
Lift: Personenaufzug
Zustand: vollsaniert
Zimmer: 4,5
Terrasse: 1 (ca. 15,13 m²)
Bad: 1
WCs: 2

Kaufpreis: 1.200.000,00 €

Betriebskosten: 260,69 €
Reparaturrücklage: 263,29 €
Umsatzsteuer: 26,07 €
monatliche Gesamtbelastung: 550,05 €

Reparaturrücklage: 30.000,00 € per 31.12.2023

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Vertragserrichtungskosten: 1,5 % vom Kaufpreis bei Auswahl des von uns vorgeschlagenen Treuhänders
Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%
Grunderwerbsteuer: 3,5%

Heizwärmebedarf: **E** 171 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: **D** 2,5

Ihr Ansprechpartner:



Dr. Martin Schima
Mobil: +43 676 340 1449
Telefon: +43 676 340 1449
E-Mail: martin.schima@aon.at

Detailbeschreibung

In ruhiger zentraler Lage des 16. Bezirks ist diese riesige luxuriös ausgestattete Altbauwohnung mit fünf Zimmern, Wohnküche und uneinsehbarer Terrasse zu verkaufen. Dazu gehört ein noch nicht ausgebauter Dachboden, der gemeinsam mit der Wohnung parifiziert ist. Es gibt dafür eine ansprechende fertige Architektenplanung deren aktuelle Baubewilligung mittlerweile abgelaufen ist.

Von einem großen Vorraum aus, der Stauraum und Sitzplatz bietet, erreichen Sie das Wohnzimmer mit vier Fenstern und Zugang zu Schlaf- und Kinderzimmer, ebenso wie direkten exklusiven Liftzugang, Küche, Luxusbad, extra WC, Besenkammer und die Terrasse. Mit Schlaf- und Badezimmer verbunden ist ein mondäner Schrankraum.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Böden und stilsicheren Einbaumöbeln ausgestattet, die Küche bietet zeitlos elegante Gemütlichkeit.

Erwerben Sie somit eine stilvolle Wohnung samt mit Lift erschließbarem, direkt von der Wohnung aus zugänglichen Dachboden, den Sie nach Ihren Wünschen ausbauen und gestalten können.

Das ist der absolute Treffer für anspruchsvolle Großfamilien und Freiberufler, die in luxuriöser Umgebung arbeiten und wohnen und dabei schon während der Bauarbeiten einziehen wollen.

Genießen Sie die Filmbesichtigung für dieses Objekt unter <https://www.youtube.com/watch?v=fmv9e2alpdI&feature=youtu.be> und auf unserer Homepage.

Eine direkte Besichtigung ist mit etwas Vorlaufzeit (weil die Wohnung noch bewohnt ist) möglich. Wenden Sie sich bitte an unser Büro oder rufen Sie +43 676 340 1449.

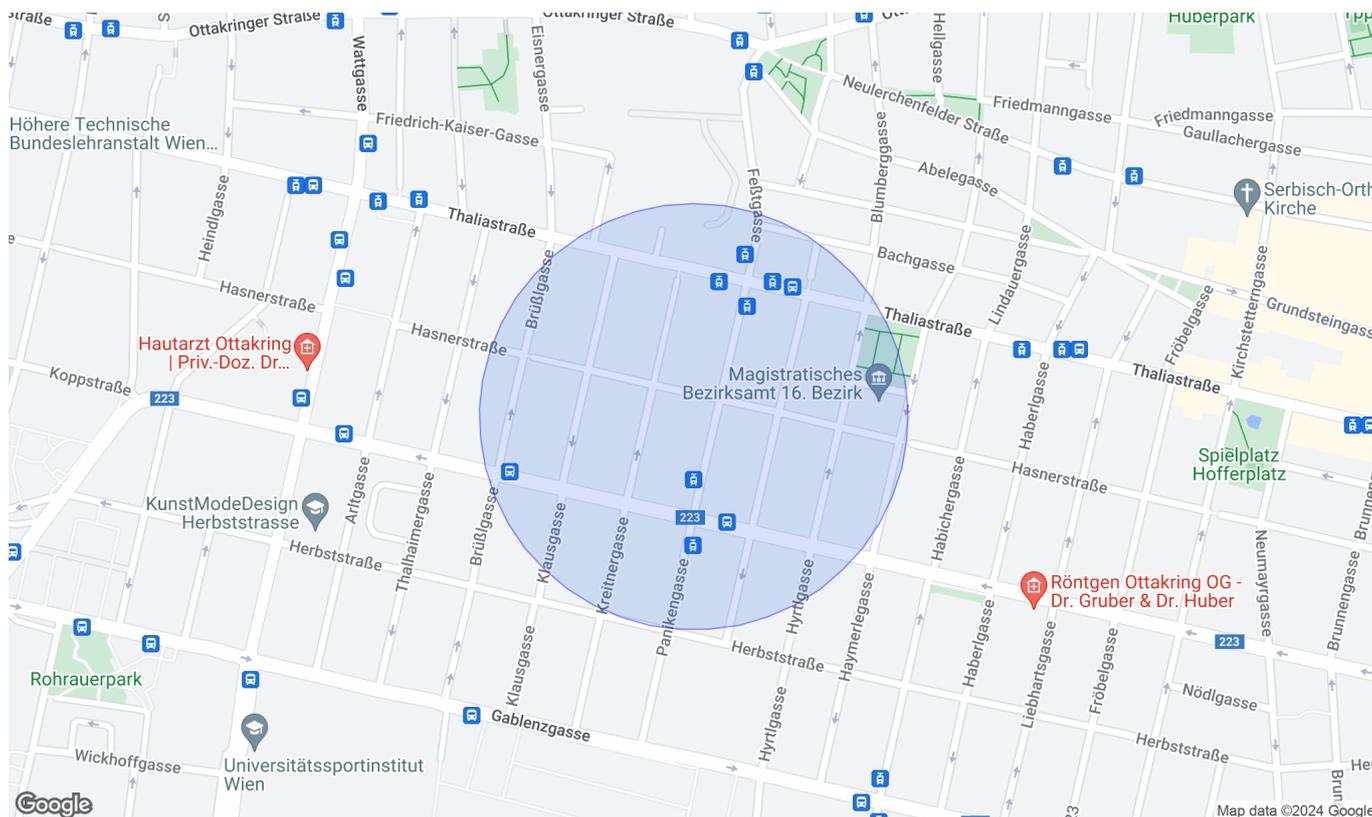
Ausstattung

Parkett, Gas, Etagenheizung, Einbauküche, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Westbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Badewanne, DV- / EDV-Verkabelung, Kabel / Satelliten-TV, Marmor, Bidet, WG geeignet, Abstellraum, Seniorengerecht, Granit, Rollstuhlgerecht, Flügeltüren, IT-Verkabelung Cat 5, Öffnbare Fenster, Satteldach, Massiv, Doppel- / Mehrfachverglasung

Lage

Nähe Magistratisches Bezirksamt, Straßenbahnlinien 9 und 46, Autobus 48A

1160 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	4.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

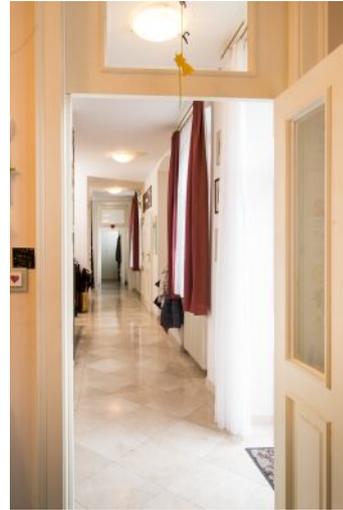
Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

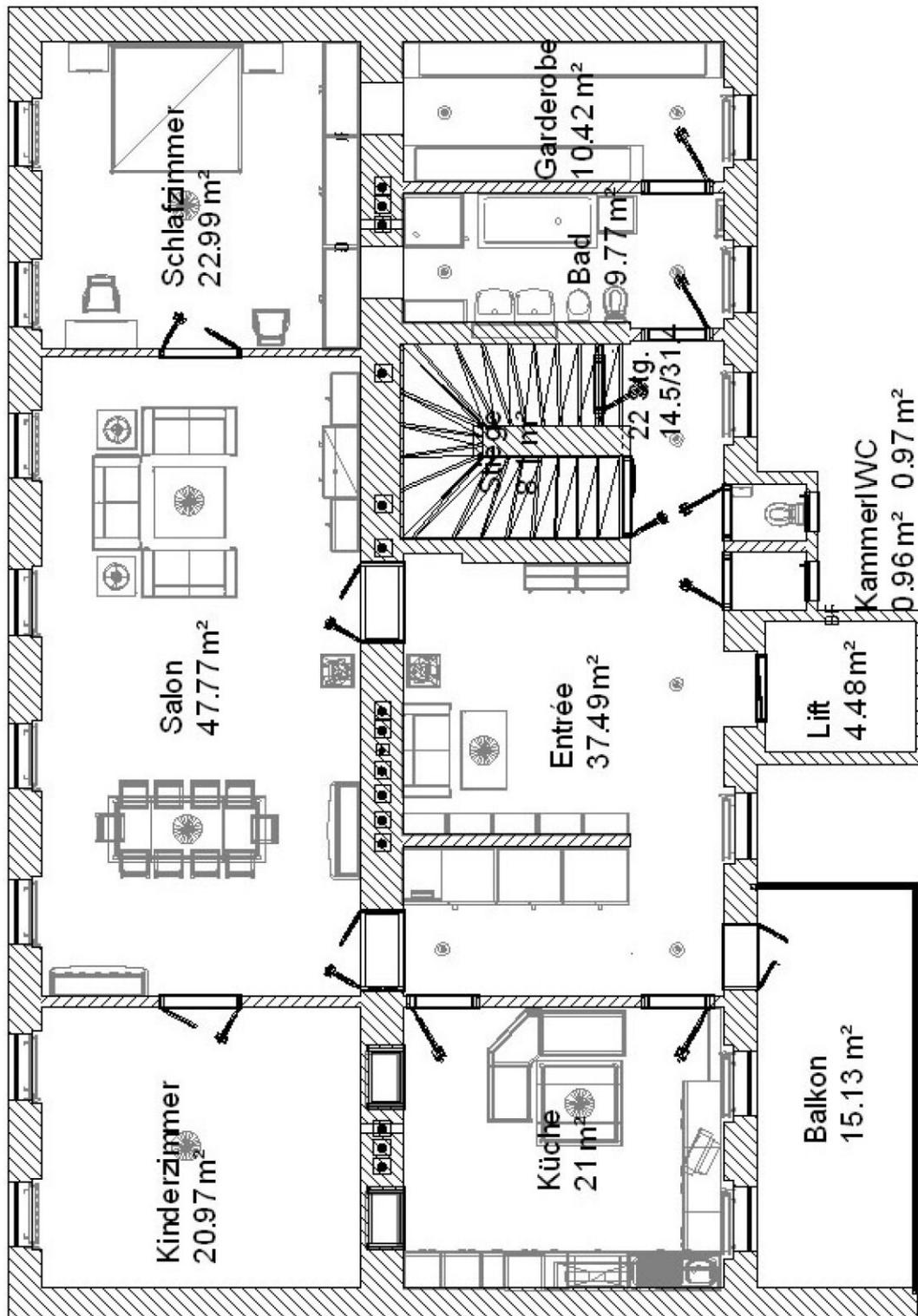








Bestehende Wohnung



Eingereichter Dachausbau

