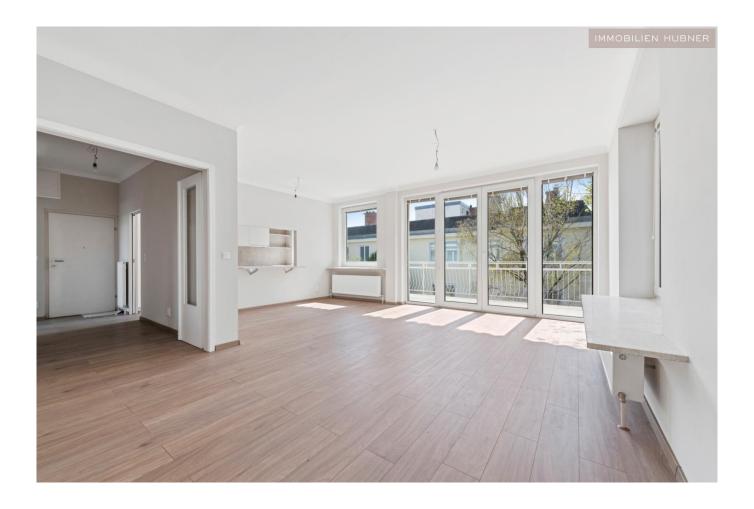
# Rooftop ruft: "Terrasse 73m2, Balkon 16m2, die top sanierte Wohnung 90m2!"



Blick zur unteren Terrasse

Objektnummer: 3610\_5430

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Etage Land: Österreich

PLZ/Ort: 1230 Wien
Baujahr: ca. 1970
Zustand: Gepflegt
Alter: Neubau

Alter: Neubau Wohnfläche: 90,00 m²

Zimmer: 4
Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1
Terrassen: 1
Stellplätze: 1

Keller: 12,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: C 115,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** 1,54

**Kaufpreis:** 599.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Anette Mazanec**

Hubner Immobilien GmbH Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2



























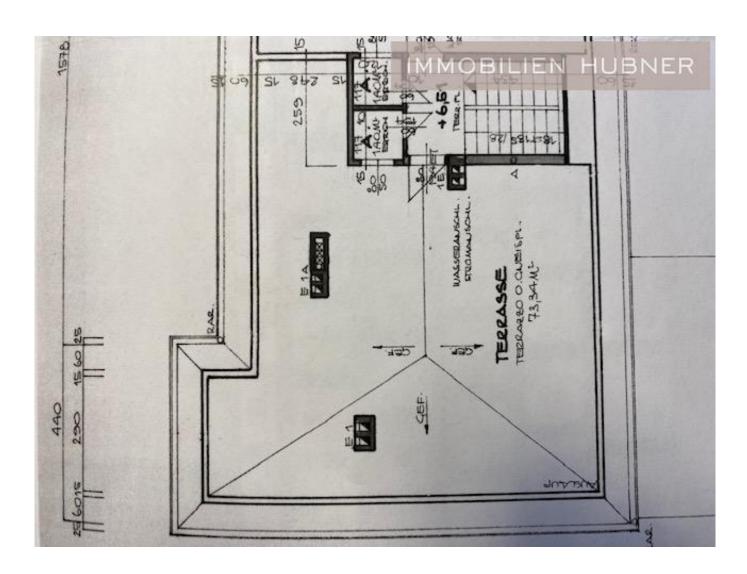


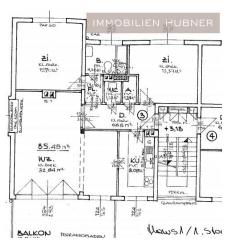
















### **Objektbeschreibung**

Ein Lebensgefühl wie im besten Teil Hietzings – aber um 35 % günstiger und mit Rooftopterrasse von 73 gm!

Wo sonst bekommt man dieses Flair, diese Wohnqualität, diese Umgebung zu so einem Preis?

Everything is brand new.

Keine Kompromisse, voll renoviert, kein "Man müsste noch..." – einfach einziehen, ankommen, wohlfühlen!

Ruhig. Sicher. Geborgen. Leben.

Nur wenige Gehminuten vom Maurer Hauptplatz und beliebten Heurigen wie Zahel und Edlmoser entfernt, erwartet Sie diese große, helle und vollständig sanierte Wohnung in absolut ruhiger Lage. Die Wohnung ca. 85,45m², bietet drei zentral begehbare Zimmer, zwei Terrassen, (eine davon ist Rooftop mit tollem grünen Rundumblick) und einen eigenen Stellplatz sowie ein wirklich großes Kellerabteil.

Vom Wohn-/Essbereich aus gelangen Sie direkt auf einen 15 m² großen und ruhigen Balkon – der perfekte Platz, um den Frühstückskaffee in der Morgensonne zu genießen. Ein Stockwerk darüber eröffnet sich Ihnen die nicht einsehbare, 73,34 m² große Rooftopterrasse, die reichlich Raum für einen Grill, eine gemütliche Sitzlandschaft und Sonnenliegen bietet. Kein Lift vorhanden.

#### HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNG

- riesige Rooftopterrasse (ca. 73 m<sup>2</sup>) im Obergeschoss
- die gesamte Wohnung wurde völlig neu renoviert inklusive Terrasse!!
- Frühstücksbalkon direkt vom Wohnbereich zugänglich
- super sonnig
- zentral begehbare Räume
- Blick ins Grüne
- Atelier große Fenster
- sehr ruhige Lage
- bequeme Garage mit Hauszugang ideal in der kalten und nassen Jahreszeit. Der Garagenplatz bietet ausreichend Raum für einen SUV oder

Familien-Van sowie Fahrräder und Vespas- gefliester

- großer trockener Keller ca. 12m<sup>2</sup>
- zusätzlicher Abstellraum neben der Dachterrasse
- eigene Waschküche im Haus
- ansprechende Anlage
- Raumhöhe ca. 2,70 m
- neue Gasetagenheizung sowie Radiatoren
- neue Stromleitung
- Kalt und Warmwasserleitungen wurden neu verlegt

- neuer Sicherungskasten
- Internetanbindung: Glasfaser von A1

#### RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- geräumiger und großer Vorraum
- Abstellraum
- moderne, neue Einbauküche (ca. 8 m²)
- zwei helle und zentral begehbare Schlafzimmer (ca. 16 m² und ca. 13 m²)
- sonniger und großzügiger Wohnbereich (ca. 33 m²) mit Zugang zum Balkon (ca. 15 m²)
- DURCH EINE TEILUNG des Wohnzimmers könnte ein zusätzliches Zimmer mit ca. 8m2 entstehen-siehe Plan!
- Badezimmer mit Dusche und Fenster
- separates WC
- zusätzlicher Abstellraum neben der Dachterrasse für Ihre Gartenmöbel
- Mega Rooftopterrasse über das Stiegenhaus bequem zu begehen

#### **BETRIEBSKOSTEN**

Betriebskosten Akonto: € 246,04
Manipulationsgebühr: € 0,88
Reparaturrücklage: € 97,85

- Monatliche Kosten inkl. MwSt.: € 344,77

#### GRÄTZL UND UMGEBUNG

Die Straßenbahnlinie 60 ist in unmittelbarer Nähe. Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden des 23. Bezirks, nahe dem Maurer Hauptplatz, dem Ursulinenkloster und dem Maurer Wald. Die idyllische Grünruhelage am Rande des Wiener Waldes macht die Gegend ideal für Familien und all jene, die den Charme der beschaulichen Vorstadt schätzen. Gleichzeitig ist sie der perfekte Ausgangspunkt für zahlreiche Aktivitäten wie Wandern und Mountainbiken.

Für weitere Fragen oder einen Beratungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung – ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

#### **KONTAKT**

Anette Mazanec

Mobil: 0664 44 888 79

Email: anette.mazanec@hubner-immobilien.comAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 115.0 bedarf: kWh/(m²a) Klasse Hei C zwärmebe

darf: Faktor Ges 1.54 amtenergie effizienz: