

DG-Terrassen-Maisonette nahe Augarten und U4



Terrasse

Objektnummer: 1619_7823

Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	ca. 1997
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	121,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	648.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

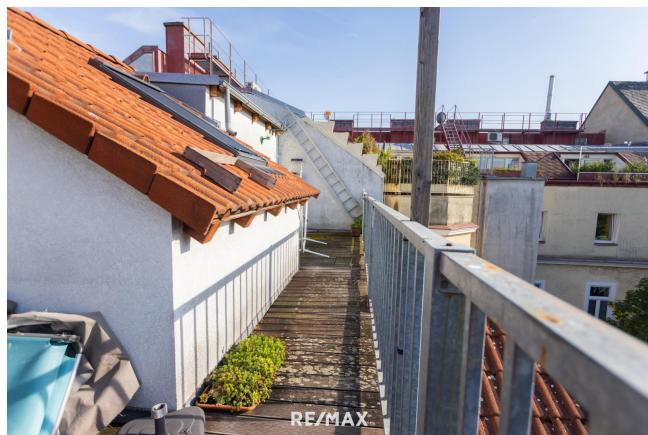
Ihr Ansprechpartner



Hubert Koller

RE/MAX Real Experts
Gentzgasse 13/1
1180 Wien

H +43 (0)660 470 25 31

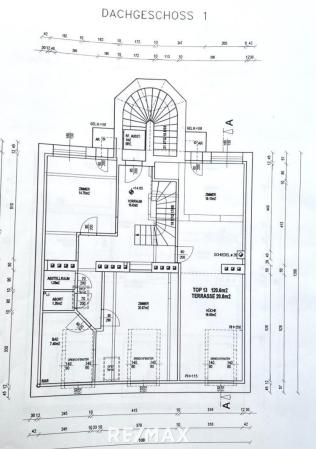




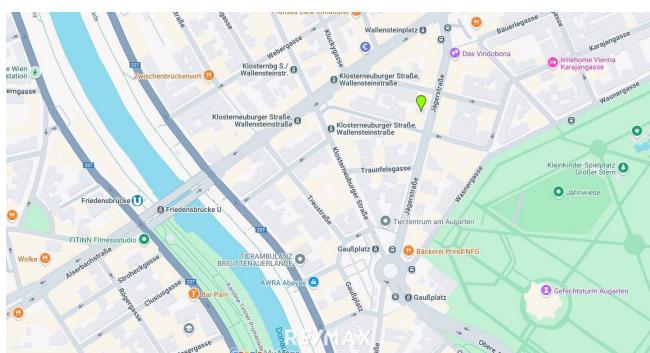
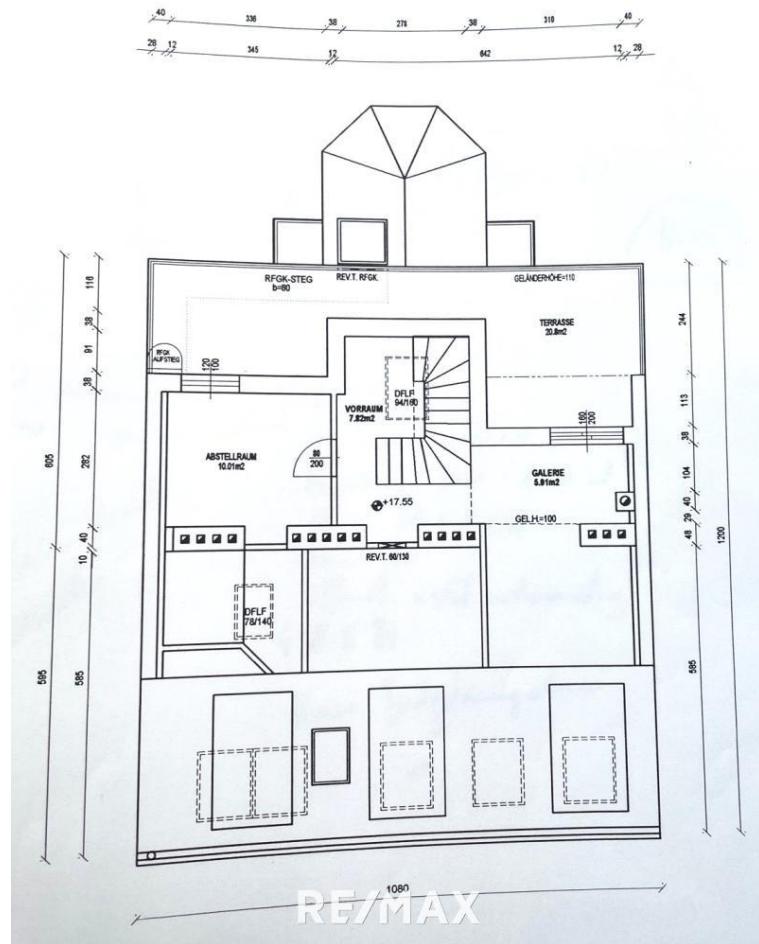
RE/MAX



RE/MAX



DACHGESCHOSS 2





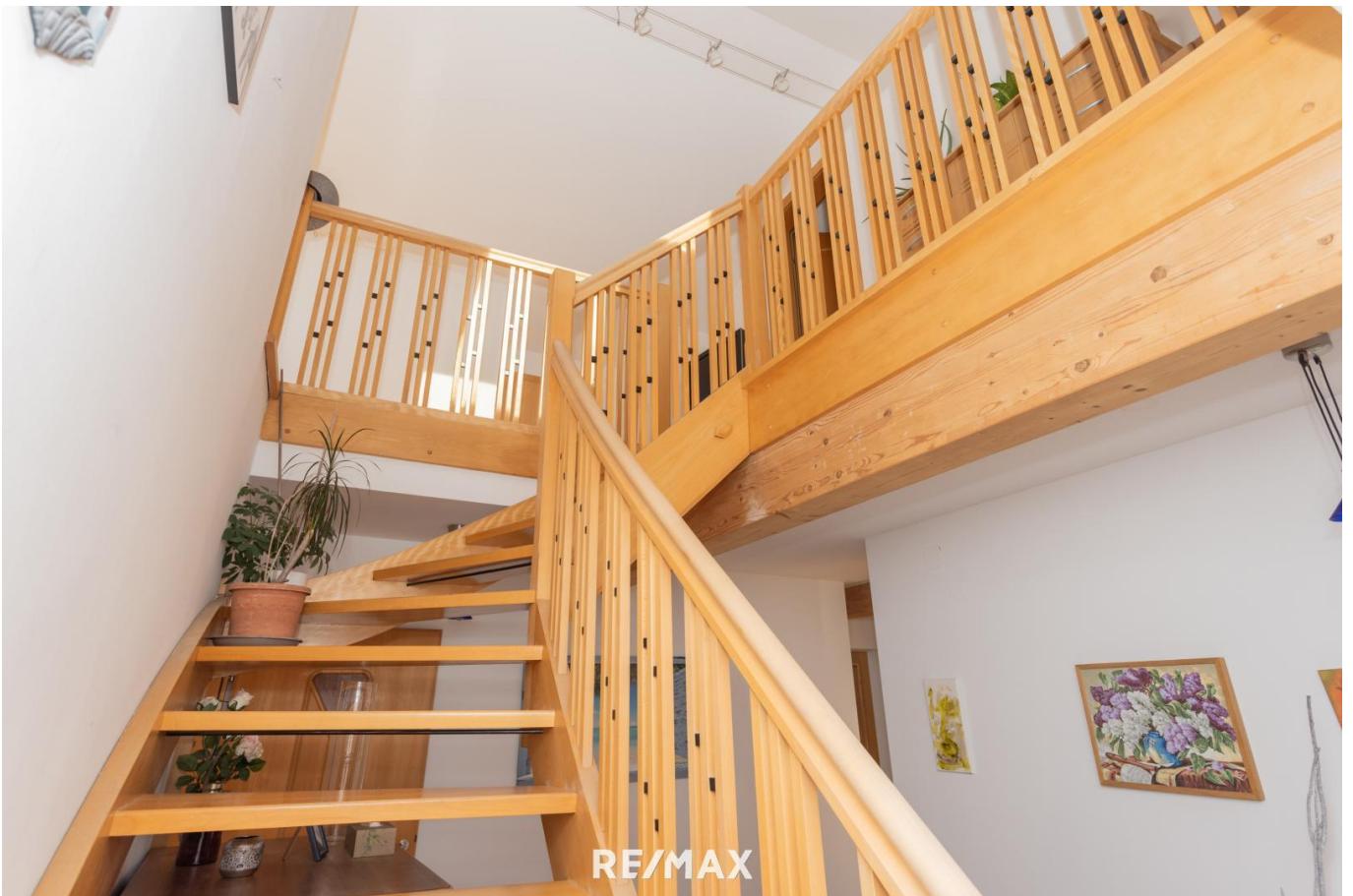
RE/MAX



RE/MAX



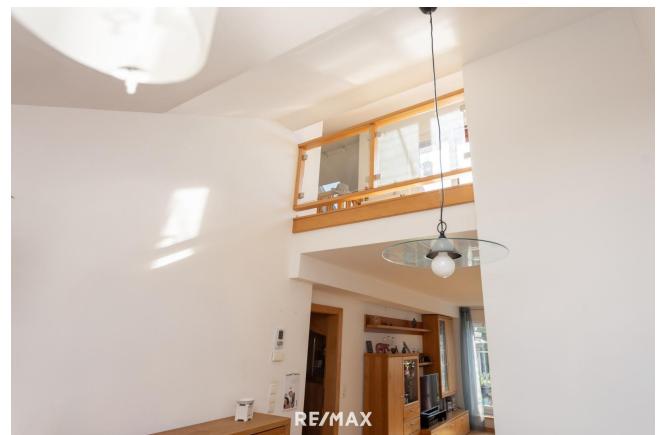
RE/MAX



RE/MAX



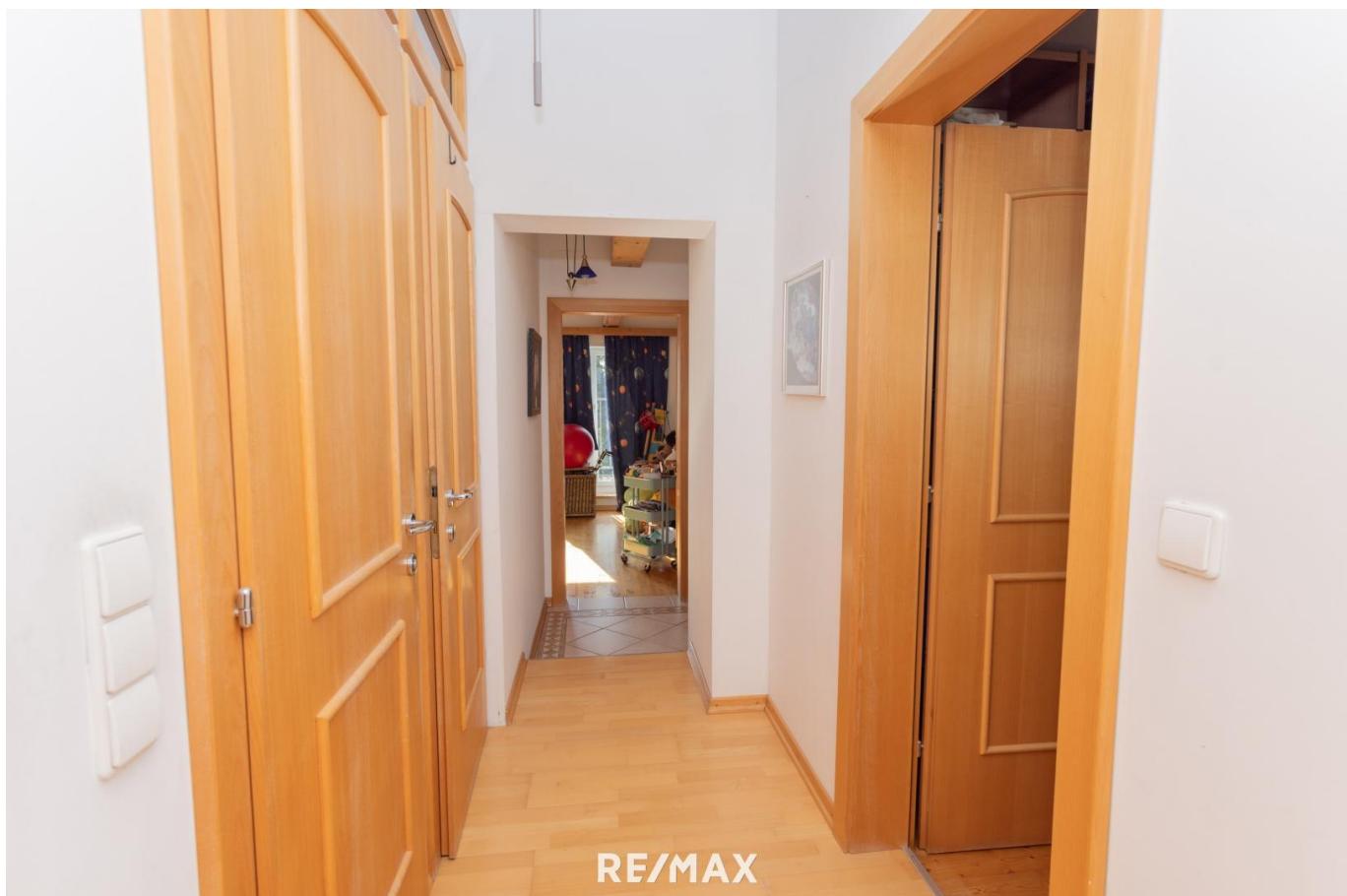
RE/MAX



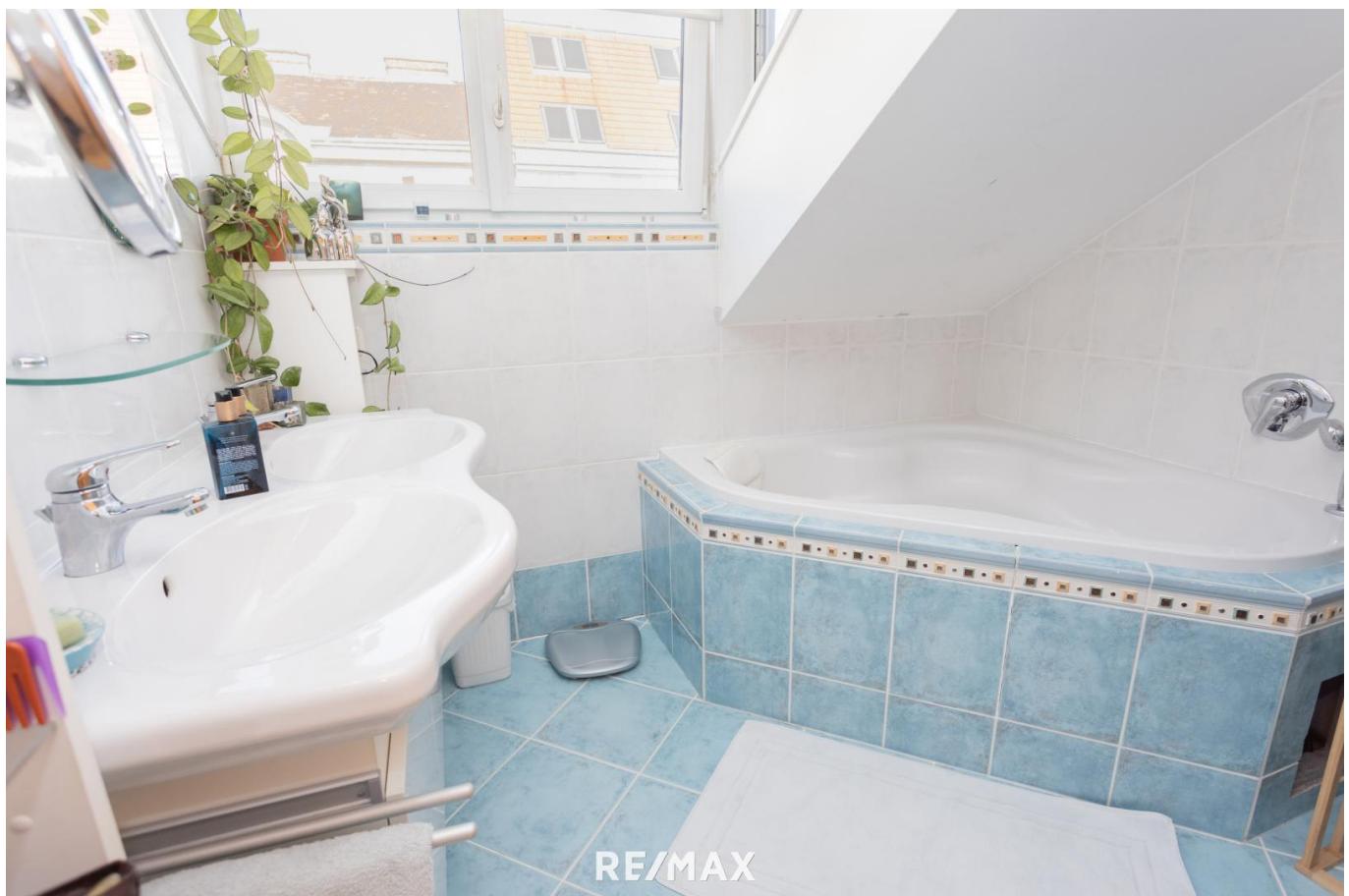
RE/MAX

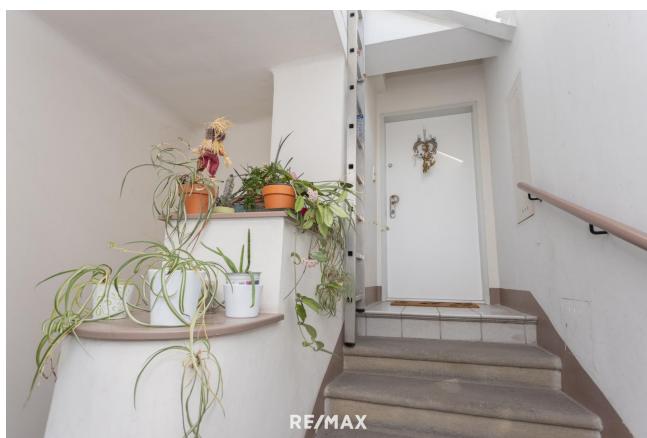


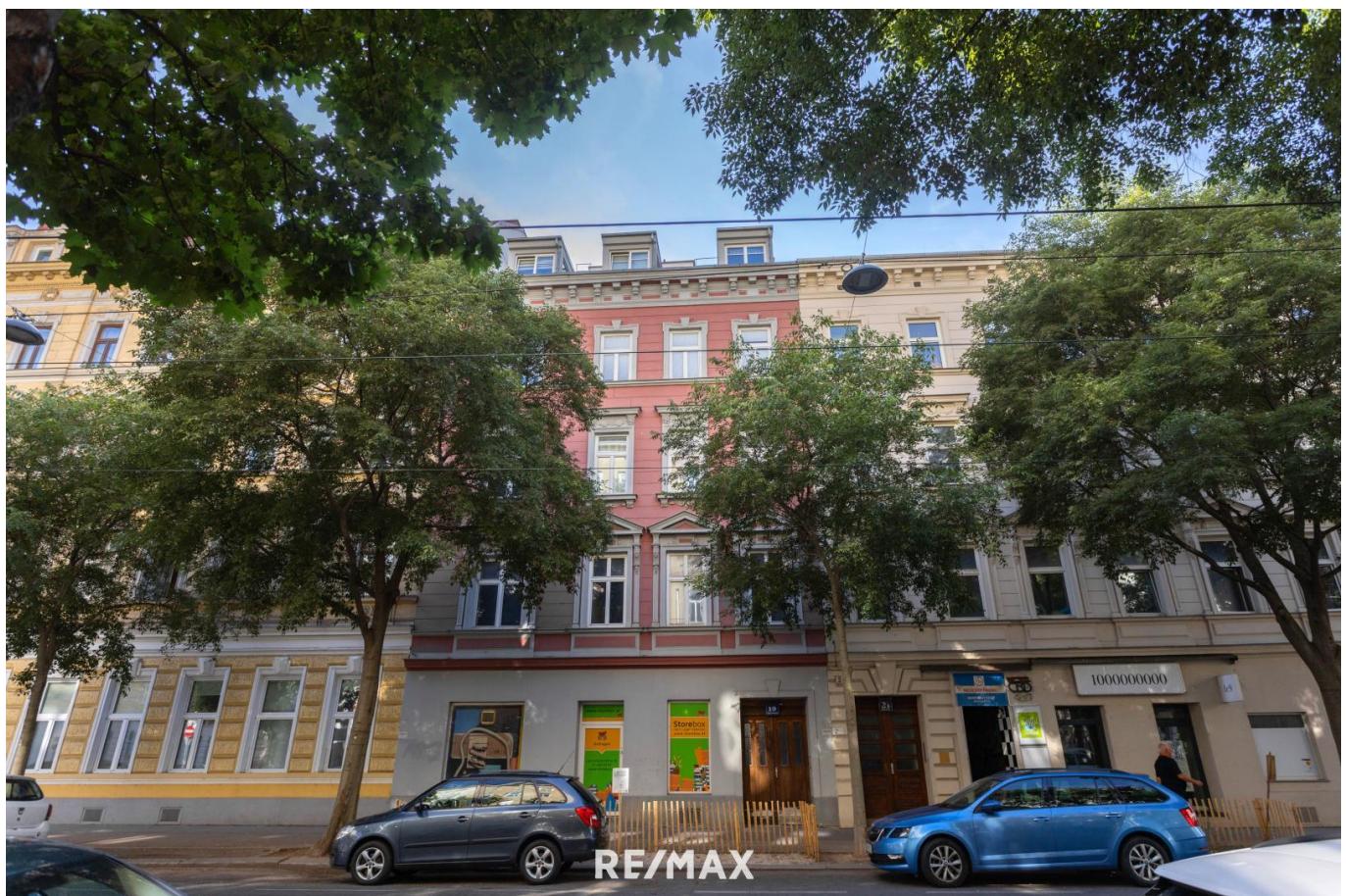


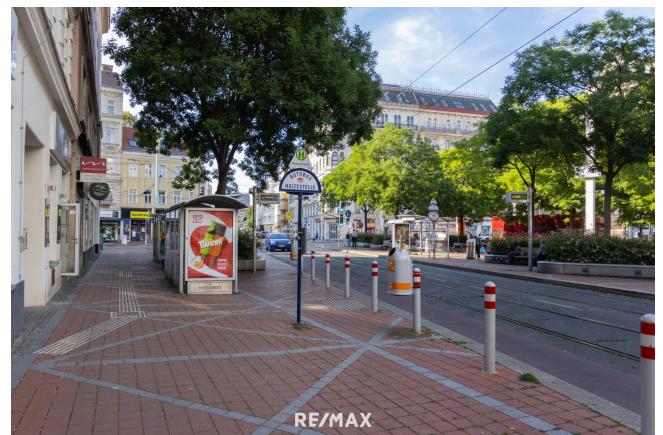
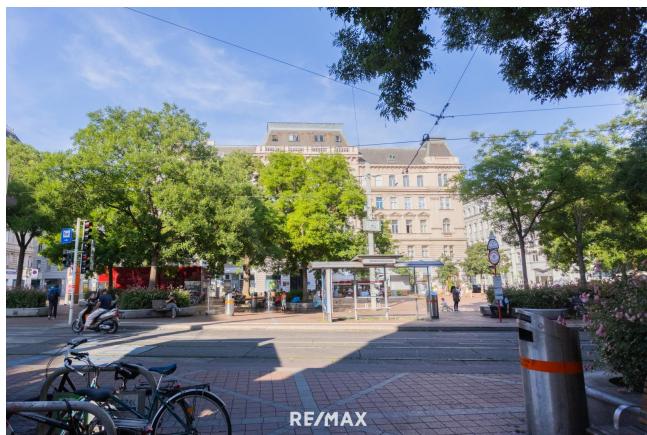














Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese zentral begehbar Dachgeschoß-Terrassen-Maisonette

Rundgang:

Über ein Stilaltbau-Haus gelangen Sie in den 4. Stock (=DG1), wo sich der Eingang zur Wohnung befindet.

Über den Vorraum (ca. 15 m²) betreten Sie das hofseitige, ca. 19 m² große, west-/nord-west-seitige ausgerichtete Wohnzimmer mit kleinem Balkon (ca. 1 m²) samt offener Küche (ca. 17 m²), ein hofseitiges Zimmer (inkl. begehbares Schrank) mit kleinem Balkon (ca. 1 m²) und ein weiteres, ost-seitiges Zimmer mit ca. 21 m². Darüber hinaus gibt es auf dieser Ebene auch das Bad mit Badewanne und Dusche, ein separates WC und einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Aus dem Vorraum führt Sie eine Stiege in die 2. DG-Ebene, wo sich ein hof- und terrassenseitiger Raum (ca. 10 m²) mit Fenster befindet, den man auch als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen kann, sowie darüber hinaus eine weitere Stauraumfläche. Über die Galerie können Sie die ca. 21 m² große, hofseitige, west-/nord-west-seitige Terrasse betreten.

Die Wohnungs-Highlights auf einen Blick:

- hofseitig ausgerichtete, ca. 21 m² große Terrasse
- Wohnzimmer-Bereich und ein Zimmer ebenfalls hofseitig ausgerichtet
- Kamin im Wohnzimmer
- zentral begehbar
- viel Stauraum + 1 Einlagerungsraum + 1 Kellerabteil
- Fahrradstellplätze im Hof

Lage-Highlights:

- Augarten quasi vor der Haustüre
- in ca. 7 Gehminuten im 9. Bezirk (Friedensbrücke)
- sehr zentrale Lage
- U4 Friedensbrücke in Gehweite (nur 1 Station zu U4/U6 Spittelau, nur 2 Stationen zu U2/U4 Schottenring)
- Schottenring U2/U4 in ca. 10 min. mit der Straßenbahnenlinie 31 erreichbar
- Straßenbahn-Stationen der Linien 5 und 33 quasi vor der Haustüre (Wallensteinplatz)
- Franz-Josefs-Bahnhof in ca. 8 min erreichbar (mit der Straßenbahn 5 und 33)
- umfassende Einkaufsmöglichkeiten auf der Wallensteinstraße und der Klosterneuburger Straße
- Hannovermarkt wenige Gehminuten entfernt
- gute Anbindung an das Radverkehrsnetz - Donaukanal quasi vor der Haustüre

Monatsvorschreibung

Rücklage EUR folgt

Betriebskosten allg. EUR folgt

Gesamtvorschreibung: EUR folgt

Bitte prüfen Sie vorab die Möglichkeit Ihrer Finanzierbarkeit nach nachstehenden Kriterien:

- 20% Eigenmittelanteil vom Kaufpreis

- Tilgungsrate max. 40% des Haushaltseinkommens

- max. 35 Jahre Laufzeit der FinanzierungAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 71.2

edarf: kWh/(m²a)

Klasse Heiz C

wärmebedarf

:

Faktor Gesa 1.4

mtenergieeffi

zienz:

Klasse C

Faktor Gesa

mtenergieeffi

zienz:

**Für eine Terminvereinbarung und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne unter
01/ 470 25 00 oder office@remax-real-experts.at zur Verfügung.**

Qualität macht sicher!

**RE/MAX Real Experts wurde bereits wiederholt von der Wirtschaftskammer für die
hervorragende Betreuung mit dem Immy ausgezeichnet. Ihre Zufriedenheit ist unsere
Aufgabe!**

Nutzen Sie auch unser Service für Abgeber!

**Schnellstmöglich zum besten Preis verkaufen durch unsere besonderen
Vermarktungsaktivitäten!**