

**NEU :::I CALL IT HOME – STYLISCHE UND SEHR
WOHNLICHE DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT
TERRASSE IN GUTER LAGE– Kauf in 1100 Wien:::**



Objektnummer: 28122

Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1992
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,88 m²
Nutzfläche:	129,27 m²
Gesamtfläche:	129,27 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	495.900,00 €
Betriebskosten:	260,81 €
USt.:	32,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Katja Gerstl, BA MRICS

TRISTAR Immobilien

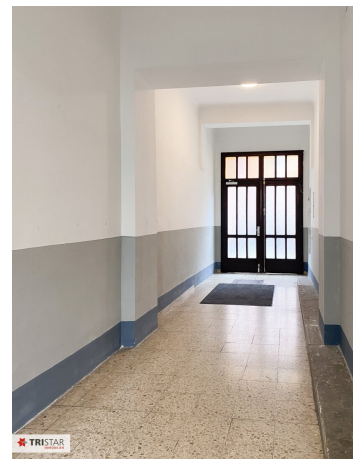












Objektbeschreibung

NEU :::I CALL IT HOME – STYLISCHE UND SEHR WOHNLICHE DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT TERRASSE IN GUTER LAGE– Kauf in 1100 Wien:::

Unweit des großräumigen Waldmüllerparks im 10. Wiener Gemeindebezirks, befindet sich im DG eines ausgebauten Altbauhauses, diese sehr gut geschnittene Dachgeschosswohnung zum Verlieben.

Das Dachgeschoss, welches 1992/93 ausgebaut wurde, verfügt über drei Wohnungen auf der 4. Etage des Hauses (Lift fährt bis in den 3. Stock).

Bei einer sehr guten Raumaufteilung finden Sie auf einer Größe von 112,88 qm, alles was Ihr Herz begehrt:

- * Vorraum
- * Badezimmer mit Wanne
- * kleines Badezimmer mit WC und Dusche
- * 3 getrennt begehbare Zimmer (1 mit Klimaanlage)
- * 1 großzügiger Wohnessraum (inkl. Tischler-Wohnregal) mit vollausgestatteter Küche (inkl. aller Möbel und Geräte)
- * 1 Terrasse mit 16,39 qm Fläche (inkl. Strom, Wasseranschluss und Licht)

Die Wohnung wurde im Jahr 2017 vom Erstbesitzer übernommen und dann umfassend renoviert und saniert:

Heizungsart: Gas-Therme (neues Gerät seit Ende 2024)

Elektroleitungen – neu seit 2017

Kleines Badezimmer mit WC und Dusche – neu seit 2017

Terrassenboden (WPC auf Aluprofilen) – neu seit 2019

alle Wände neu ausgemalt - 10.2025

Besondere AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- * Die Wohnung ist großzügig geplant und bietet viele Möglichkeiten für Arbeit, Stauraum und privates Wohnen
- * hochwertig ausgestattete Küche mit allen Möbeln und Geräten (Induktionsfeld, Backofen mit Garfunktion, Geschirrspülmaschine), inkl. Waschmaschine
- * hochwertiger Dielenboden (Eiche- Echtholz) in allen Zimmern und Wohnessraum
- * eine Klimaanlage steht zur Verfügung
- * außenliegender Sonnenschutz an allen Dachflächenfenstern

LAGE:

Sehr gute Infrastrukturlage mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs in fußläufiger Distanz erreichbar

Hervorragende Verkehrsanbindung in Wien durch U-Bahn (U1 + U2 im Ausbau befindlich), Straßenbahnen und S-Bahn, sowie Buslinie 14A

Betriebskosten: EUR 476,75 brutto/ Monat (inkl. Repfond EUR 116,60)

DG-Wohnung mit Terrasse: **EUR 495.900,00** (Kaufpreis versteht sich im besichtigten IST-Zustand inkl. vollausgestatteter Küche)

Provision: 3% des Kaufpreises zuzüglich 20% USt.

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.