

**Ungehinderter Weitblick über die die Stadt: Ihre City -
Donau - Maisonette**



Wohnraum

Objektnummer: 1608_12372

Eine Immobilie von RE/MAX Solutions in Wien 1

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	ca. 1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 59,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	222.222,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

Ihr Ansprechpartner



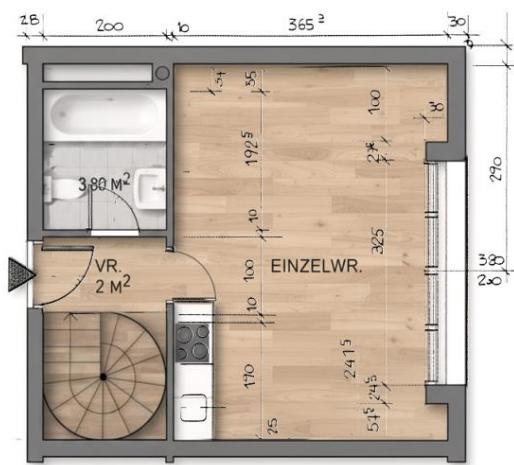
Roald Austraat

RE/MAX Solutions in Wien 1
Mahlerstraße 5, Mezz.
1010 Wien

H +43 699/ 17 17 11 11







Objektbeschreibung

Im Dachgeschoss eines gepflegten Neubaus aus dem Jahr 1995 präsentiert sich diese einzigartige und charmante 2-Zimmer-Maisonette mit ca. 46 m² Wohnfläche. Massivbauweise, praktischer Grundriss und viel Tageslicht prägen hier das Wohngefühl - und vor Allem auch der grandiose Weitblick aus allen Fenstern der Wohnung!

Im Eingangsbereich begrüßt Sie ein Vorraum mit Platz für Garderobe und Stauraum; von hier erreichen Sie das Wannenbad mit WC und den großzügigen Wohnbereich. Breite, bodentiefe Fenster mit Jalousien öffnen die Sicht über die Donau – ein Ausblick, der jeden Morgen zu einem Erlebnis werden lässt. Eichenparkett sorgt für eine warme Atmosphäre; die voll ausgestattete Kochnische fügt sich funktional und unaufdringlich ein, während zwei Einbauregale praktischen Stauraum bieten.

Im Vorraum gelangen Sie über die interne Treppe in die zweite Ebene: ein ruhiger Schlafbereich mit Platz für Doppelbett und großem Schrank - selbst ein Home Office könnte man hier gut unterbringen.

Zwei elektrisch bedienbare Dachflächenfenster mit Verdunkelungsrollen richten den Blick Richtung Donauturm und weit darüber hinaus - die nordostseitige Orientierung beschert eindrucksvolle Sonnenaufgänge.

Die wartungsfreie Zentralheizung hält die Heizkosten angenehm niedrig, zusätzlich steht ein trockenes Kellerabteil mit ca. 3 m² zur Verfügung.

Ein natürlich belichteter, geräumiger Garagenabstellplatz im 1. Stock des Garage des Hauses kann optional um EUR 20.000,– dazugekauft werden!

Lagebeschreibung

Die tolle Lage des Hauses vereint urbane Nähe zum Wasser mit hervorragender Versorgung, und das Alles eingebettet in viel Grün: Rundum erreichen Sie Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten.

Auch die öffentliche Anbindung ist außergewöhnlich: mehrere Bus- und Nachtbuslinien, drei Straßenbahnlinien sowie die Schnellbahn befinden sich in der unmittelbaren Umgebung – ob Innenstadt, Donauufer oder Peripherie,

Sie sind rasch vor Ort. Spazier- und Radwege entlang der Donau laden zum Durchatmen ein; Cafés und Lokale in der Nachbarschaft sorgen für Abwechslung. Ein Standort, der Alltag und Freizeit elegant verbindet.

Highlights

- * Grandioser unverbaubarer Fernblick aus allen Fenstern!
- * Eichenparkett im Wohn- und Schlafbereich
- * Fliesenbad mit Wanne und WC

- * Elektrische Dachflächenfenster mit Verdunkelungsrollen
- * Bodentiefe Fenster mit Jalousien, Donau-Weitblick
- * Bereich für Home-Office im Schlafbereich möglich
- * Kostengünstige Zentralheizung mit Warmwasserbereitung - HWB 59 / Klasse B
- * Kellerabteil ca. 3 m²
- * Sehr gute öffentliche Anbindung (Bus, Nachtbus, Straßenbahn, Schnellbahn)

Stand Reparaturrücklage: 207.000,- Ende 2024

Laufende Kosten Detailinformation:

Betriebskosten inkl. 20% USt: 124,27

Reparaturrücklage: 42,57

Energiekosteninformation:

Heizung inkl. 20% USt 16,80

Wasser und Warmwasser inkl. 10% USt 1,10

Für nähere Informationen, link zur vollständigen 360 Grad online Tour der Wohnung und mehr Bildern kontaktieren Sie mich gerne unverbindlich!

Besichtigungen

Besichtigungstermine finden wieder am 28.11. Nachmittags statt, der entsprechende Buchungslink ist im detaillierten Expose-pdf abrufbar.

Verkauf

Der angegebene Preis ist als Richtpreis zu verstehen und kann sich je nach Marktlage bzw. Nachfrage ändern.

Die Angebotsabgabe ist ohne Finanzierungsvorbehalt und nach Besichtigung möglich.

Alle Zusatzunterlagen zur Wohnung (Pläne, Abrechnungen, Protokoll Eigentümersammlung, etc.) stellen wir natürlich bei Interesse automatisch zur Verfügung!

Die Vertragserrichtung ist an Mag. Sabrina Oberlojer, Kanzlei am Kai, 1010 Wien, zu einem Honorar von 1,25% des Kaufpreises + USt + Barauslagen gebunden. Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:

Heizw 59,0 k

ärmebWh/(

edarf: m²a)

Klass B

e Heiz

wärm

ebeda

rf:

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 01/714 83 70 oder unter www.remax-solutions.at. Wir freuen uns von Ihnen zu hören!