

## Dachterrassenwohnung bei der U4 und U6



20260101\_134646\_resized

**Objektnummer: O2100167325**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 168,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,00
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	289,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



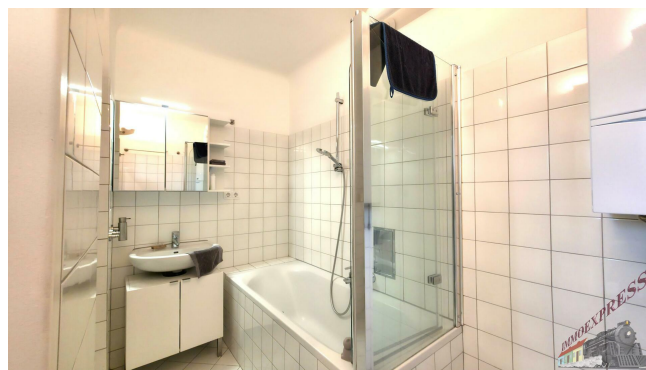
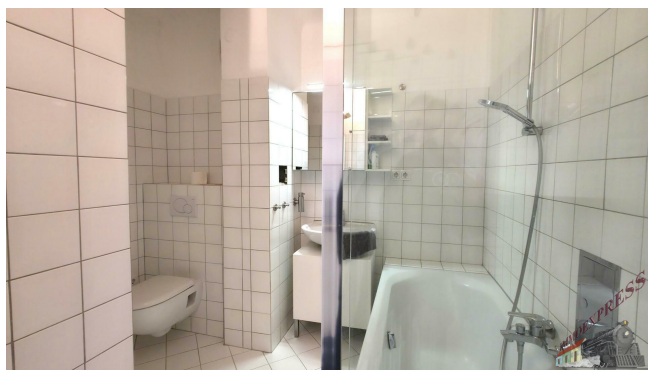
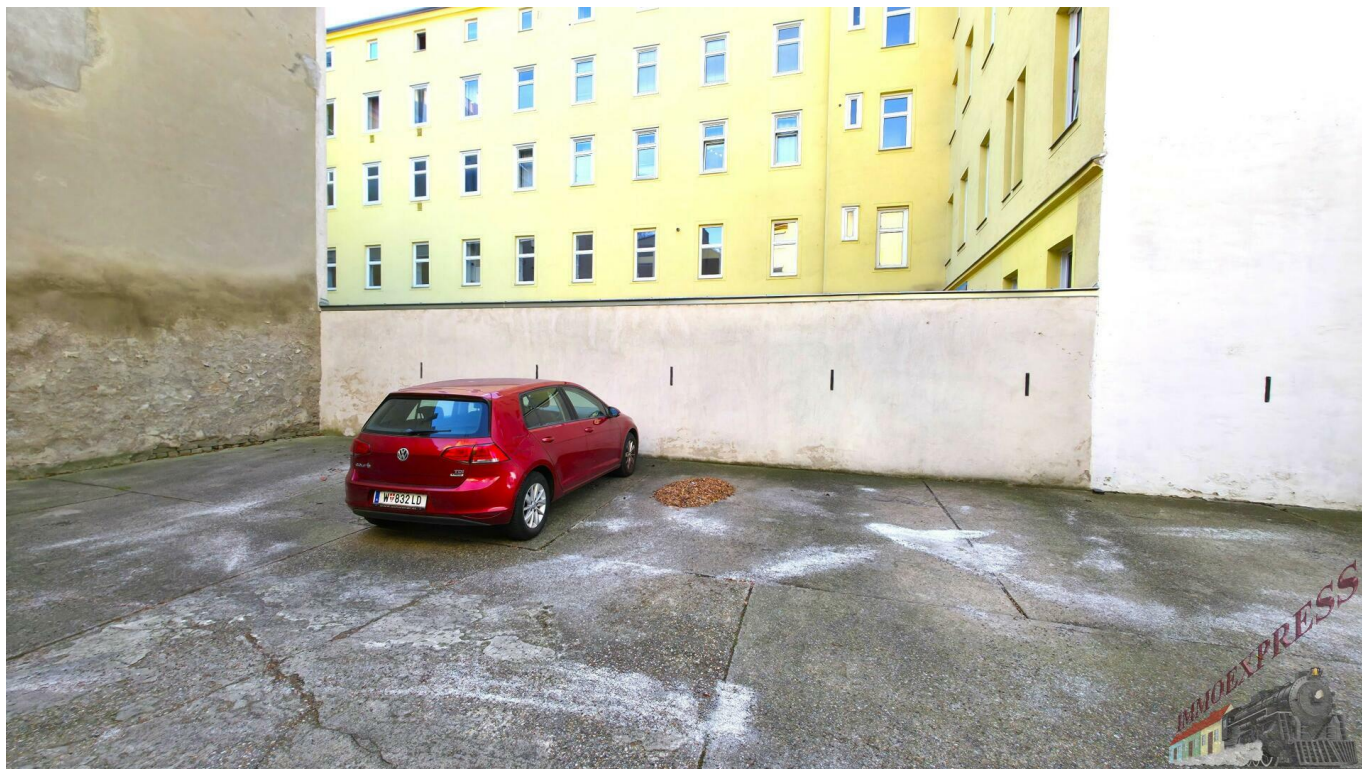
**Hans-Peter Kebhart**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 650 49 09 592  
F +43 (1) 688 02 74





















## Objektbeschreibung

Sonnige 2-Zimmer-Dachterrassenwohnung in U-Bahn-Nähe U4 und U6.

Diese ansprechende Dachgeschoßwohnung im 5. Stock besticht durch großzügige, helle Räume und eine außergewöhnliche 16 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Weitblick über Wien. Mit 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung moderne Ausstattung gepaart mit charmanten Details. Die offene Küche überzeugt mit hochwertiger Einbauküche. Der Wohnbereich besticht durch warme Parkettböden im Fischgrätmuster und großflächige Dachfenster für natürliche Helligkeit. Das Schlafzimmer bietet ebenfalls Parkettboden und Einbauschränke. Das Badezimmer ist mit Badewanne ausgestattet. Ein großzügiger, heller Vorraum verbindet alle Räume funktional. Die Dachterrasse mit Panoramablick ist ein absolutes Highlight – ideal für entspannte Sommerabende.

Die Wohnung verfügt über Klimaanlage, Aufzug (vom 4 zum 5 Stock ist kein Aufzug vorhanden) und einen Stellplatz in der Tiefgarage. Die klassische Bausubstanz von 1968 wurde intelligent modernisiert. Hervorragende Verkehrslage mit direkter U-Bahn-Nähe – alle wichtigen Stadtteile sind schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten und Parks sind fußläufig vorhanden.

**Kaufpreis: € 439.000,--**

Nebenkosten bei Liegenschaftserwerb:

Grunderwerbssteuer: 3,5 % v. Kaufpreis

Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % v. Kaufpreis

Vertragserrichtung: ca. 2 % v. Kaufpreis

Provision: 3 % v. Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Hr. Hans Peter Kebhart

+ 43 6504909592

hp.kebhart@immo.express

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt.

Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.