

## **Dachgeschoss Traum für die ganze Familie -Maisonette- 4 Zimmer- 2 Terrassen**



Wohnküche

**Objektnummer: 1939/133242**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Wohnfläche:</b>	96,44 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,77 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,58 €
<b>USt.:</b>	21,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % vom Kaufpreis

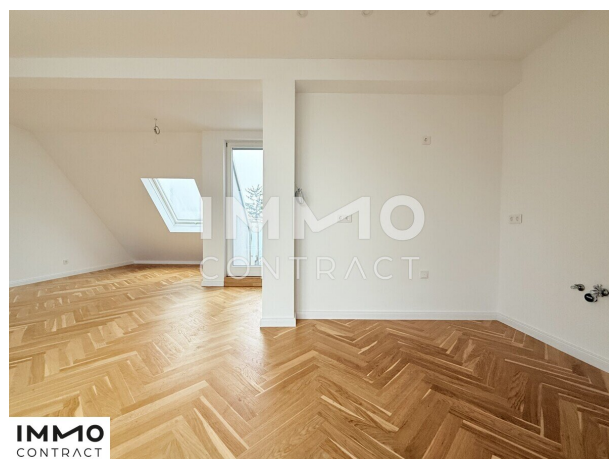
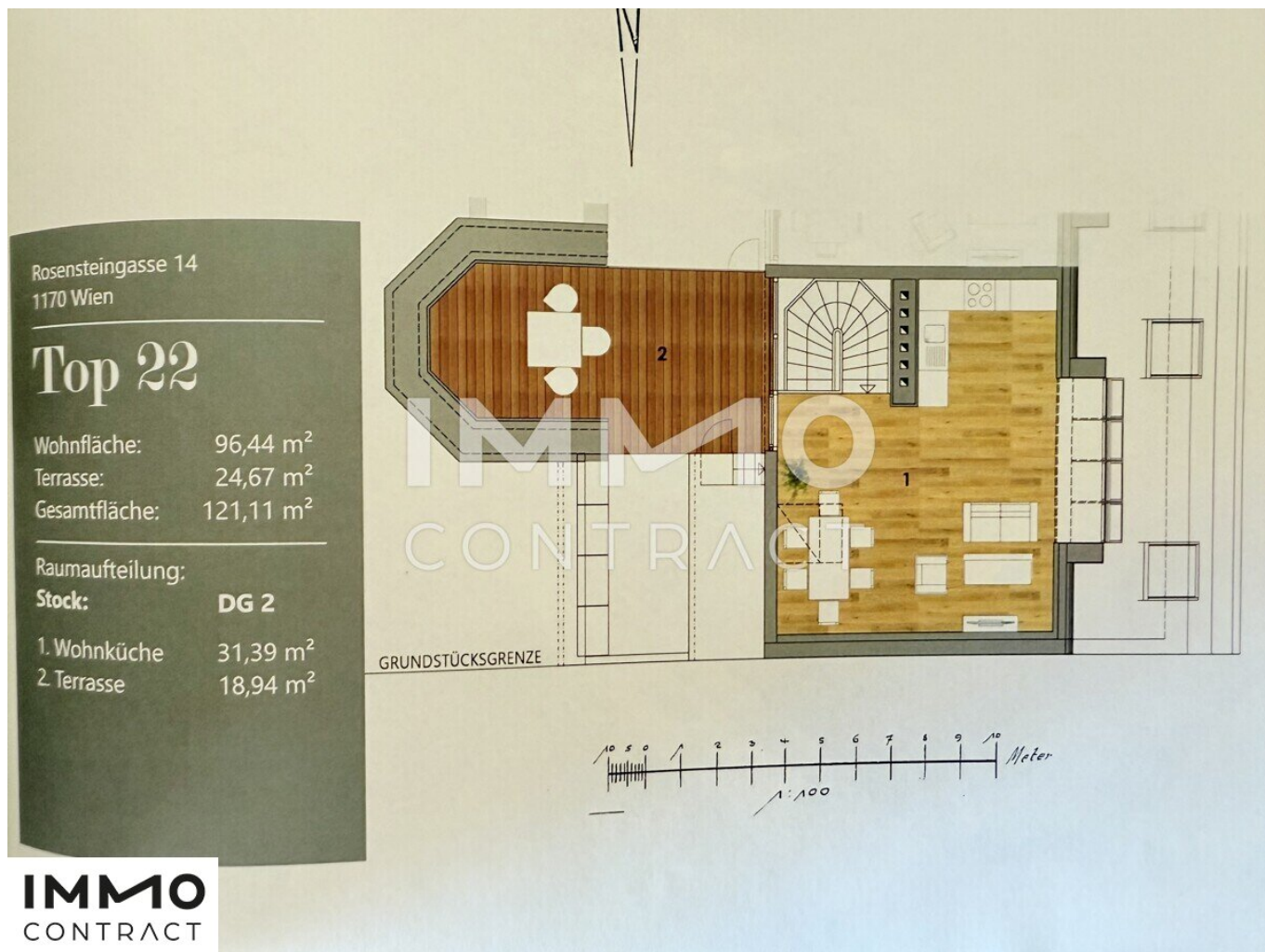
## Ihr Ansprechpartner

**Heidi Danninger**

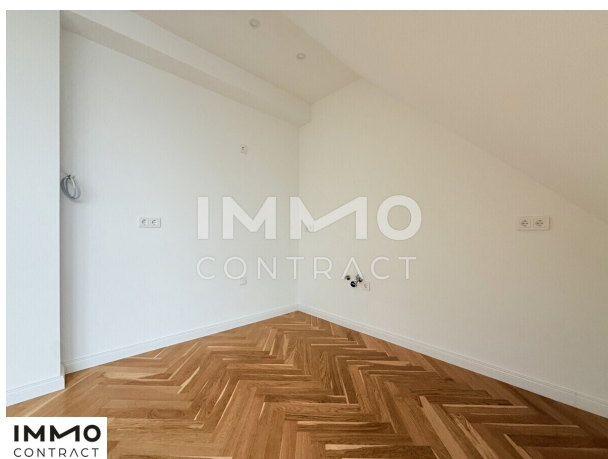
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 9639404

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











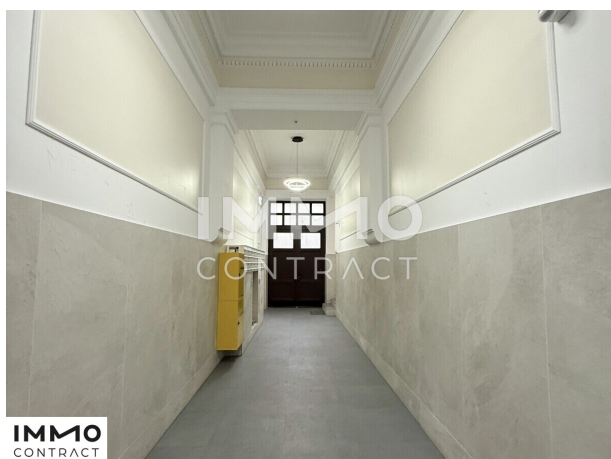














**IMMO**  
CONTRACT





## Objektbeschreibung

Entdecken Sie eine hochwertige Dachgeschosswohnung auf zwei Ebenen, die modernes Design und erstklassigen Wohnkomfort auf einzigartige Weise vereint. Diese lichtdurchflutete Einheit besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und sorgfältig ausgewählte Materialien in einem frisch sanierten Altbau.

Die Wohnung erstreckt sich über ca. 196,44 m<sup>2</sup> und bietet großzügige Zimmer, die ein helles und gemütliches Wohnambiente schaffen. Als Erstbezug präsentiert sie sich in makellosem Zustand und überzeugt durch stilvolle Details sowie moderne architektonische Akzente. Besonders hervorzuheben ist die Terrasse, ausgestattet mit Strom- und Wasseranschlüssen, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Treffen eignet. Im Rahmen der umfassenden Renovierung des Gebäudes, einschließlich des Dachgeschossausbaus und der Sanierung der Regelgeschosse, entstand ein repräsentatives Wohnhaus, das modernen Komfort mit historischem Altbaucharme perfekt kombiniert.

Attraktive Gebührenbefreiung für Käufer:innen

Seit 1. Juli 2024 profitieren Immobilienkäufer:innen in Österreich von einer Gebührenbefreiung für Grundbuch- und Pfandrechteintragungen:

- Befreiung bis € 500.000 Kaufpreis pro Person
- Gilt für Kaufverträge ab April 2024
- Voraussetzung: Hauptwohnsitzmeldung in der Immobilie
- Bei Finanzierung: über 90 % des Kredits für Kauf oder Sanierung
- Ersparnis: 1,1 % Grundbuchgebühr und 1,2 % Pfandrechteintragung

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m



**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap