

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Friedrich Traudtner

☎ +43 664 / 225 59 85

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ traudtner@immovos.at

Datum: 22. 06. 2024

ÜBER DEN DÄCHERN WIENS -- PERFEKTER GRUNDRISS -- 2 GROSSE TERRASSEN MIT FERNBLICK!



ÜBERBLICK

Objekt ID: 45503
Bundesland: Wien
Bezirk: Wien 10., Favoriten
Ort: Wien 10., Favoriten

KOSTEN

Preis: € 420.000,00
Betriebskosten (ex. USt): € 181,97
Liftbetriebskosten (ex. USt): € 23,40
sonst. Kosten (ex. USt): € 152,10
mtl. Kosten (inkl. USt.): € 378,01
Provision: 3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 94,43 m²
Terrassenfläche ca.: 73,99 m²

ÜBER DEN DÄCHERN WIENS -- PERFEKTER GRUNDRISS - 2 GROSSE TERRASSEN MIT FERNBLICK!

Sie suchen eine lichtdurchflutete (Ost- /West-Ausrichtung) und ruhige Dachgeschosswohnung mit großen Terrassen und atemberaubendem Fernblick und wollen auf eine top Infrastruktur und Verkehrsanbindung nicht verzichten? Wir, Dr. Vospernik Immobilien, haben wieder einmal GENAU das RICHTIGE für SIE!

Gesamte Wohnnutzfläche 94,43m² + Terrasse 1: Ostausrichtung, Fernblick über die Dächer Wiens 44,52m² und nicht einsehbar + Terrasse 2: Westausrichtung 29,47m².

Aufteilung der sehr ruhigen Wohnung im 8. Liftstock:
 --Vorraum 7,10m²
 -- Zimmer I 10,87m² mit direktem Ausgang auf die Ostterrasse
 -- Dusch- und Waschgelegenheit
 -- Extra WC

Kellerfläche ca:	4,00 m ²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1980
Zimmer:	4
Geschosse:	8
Stockwerk:	DG
Anzahl Terrassen:	2
Bäder:	2
Anzahl WCs:	2
Alter:	Neubau
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	75,8 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,45
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Einbauküche	✓
Lift	✓
Teilmöbliert	✓
Keller	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓
Alarmanlage	✓

-- Wohn-/Essbereich 27,69m² mit direktem Ausgang, sowohl auf die Ostterrasse als auch auf die Westterrasse
-- Küche mit Fenster und Speis, die Küche ist vom Wohn- / Essbereich und vom Vorraum zu begehen.
--Zimmer III 10,61m² mit direktem Ausgang auf die Ostterrasse
--Vorraum II 2,75m²
--Zimmer IV 11,83m² mit separatem Schrankraum 5,31m²
--Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Einbaunische für Waschmaschine, WC und Fenster (Ost) ,vom Zimmer III und Zimmer IV en Suite begehbar
-- Keller ca. 4m²
--Ein Parkplatz kann um € 66 direkt im Haus angemietet werden

Baujahr des Hauses: 1980

Heizungsart: Hauszentralheizung/ HWB 75,80, fGEE,RK 1,45

Lage & Einkaufsmöglichkeiten: Supermarkt direkt im Haus, weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs in Gegend.

Ebenso befinden sich KIGA und Schulen im Gehbereich. Öffentlicher Verkehr: Bushaltestelle 65A in ca. 2 min zu Fuß. Bushaltestelle 7A in ca. 3 min zu Fuß. U2 Station Gußriegelstraße ist derzeit in Planung.

Betriebskosten: €147,42 +10% UST , Betriebskosten Verwaltungshonorar € 17 +10% UST, Liftbetriebskosten € 23,40 + 10% UST, Betriebskosten Müll € 17,55 + 10% UST, Heizkosten € 146,25 + 20% UST, Warmwasserkosten € 46,80 + 10% UST + Reparaturrücklage € 152,10

Kaufpreis: € 420.000,-- Provision 3% zzgl. 20% UST

FAZIT: Eine sehr helle und perfekt aufgeteilte Wohlfühloase mit großzügigen Freiflächen und beeindruckender Fernsicht über die Dächer Wiens in gepflegtem Zustand mit Entwicklungspotential!

Für nähere Informationen, weitere ausführliche Unterlagen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Friedrich Traudtner sehr gerne unter 06642255985 oder via Mail traudtner@immovos.at zur Verfügung.



