

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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

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



**Elmar Zeisel**

+43 660 / 537 92 98

+43 (0)1 / 718 48 02

zeisel@immovos.at

Datum: 09. 05. 2024

## PROJEKT-KOPPSTRASSE-ERSTBEZUG-70M2-3-ZIMMER-DACHGESCHOSSWOHNUNG PLUS 3,96M2 TERRASSE ,1160 WIEN



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 45612  
**Bundesland:** Wien  
**Bezirk:** Wien 16., Ottakring  
**Ort:** Wien 16., Ottakring

### KOSTEN

**Preis:** € 419.000,00  
**Provision:** 3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 69,96 m<sup>2</sup>  
**Terrassenfläche ca.:** 3,96 m<sup>2</sup>

### DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** sofort  
**Zimmer:** 3  
**Stockwerk:** DG  
**Anzahl Terrassen:** 1  
**Bäder:** 1  
**Anzahl WCs:** 2

### +ERSTBEZUG-3-ZIMMER-DACHGESCHOSSWOHNUNG PLUS TERRASSE!

In der Koppstraße in 1160 Wien erwartet eine Erstbezugs-Dachgeschosswohnung mit einer Wohnnutzfläche von 69,96m<sup>2</sup> plus eine Terrasse mit einer Nutzfläche von 3,96m<sup>2</sup> freudig seine neuen Eigentümer.

Die Wohnung ist aufgrund der Raumaufteilung optimal für Familien oder Wohngemeinschaften geeignet.

Die Wohnung befindet sich in einem Gründerzeithaus und bietet ein durchdachtes Raumprogramm in einer guten Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung.

RAUMPROGRAMM: (siehe Plan)

- \* Vorraum
- \* Wohnküche
- \* 2 Zimmer die wahlweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden

<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizung:</b>	Fussboden
<b>Befeuerung:</b>	Wärmepumpe
<b>Heizwärmebedarf:</b>	33 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	0,68

## AUSSTATTUNG:

<b>Lift</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓

- können
- \* Badezimmer mit Toilette
- \* Separater Toilettenraum
- \* Abstellraum
- \* Terrasse

Beheizt werden die Räumlichkeiten mittels einer Fußbodenheizung  
Gerne kann ich Ihnen bei einer persönlichen Besichtigung die Wohnung detailliert näher bringen.

### Ausstattung:

- Fliesen
- Echtholzparkettboden
- Isolierglasfenster
- Wärmepumpe/Fußbodenheizung

### Lage:

Der Bezirk Ottakring liegt im Westen Wiens, zwischen dem Lerchenfelder Gürtel und dem Wienerwaldgebiet. Im Norden grenzt Ottakring an Hernals, im Osten an die Josefstadt und Neubau und im Süden an Rudolfsheim-Fünfhaus und Penzing. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Nahversorger etc.) sind fußläufig rasch zu erreichen.

### Verkehrsanbindungen:

Buslinien: 48A  
Straßenbahnlinien: 9,46

U3 Ottakring (ca. 15min entfernt)  
U6 Thalistraße (ca. 15 min entfernt)

Auf dem Punkt gebracht: Die Erstbezugs 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet durch seine hervorragende Raumaufteilung in Kombination mit der guten öffentlichen Verkehrsanbindung ein großartiges Gesamtpaket inklusive außerordentlicher Lebensqualität.

### Konditionen:

Kaufpreis 419.000 Euro  
Der monatlichen Wohnbeitrag beträgt BK 2,50€/m<sup>2</sup> plus IR 1,26 nach Anteilen.  
Für den Lift fallen voraussichtlich 0,50€/m<sup>2</sup> zuzüglich Umsatzsteuer an.  
Die Provision beträgt 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.

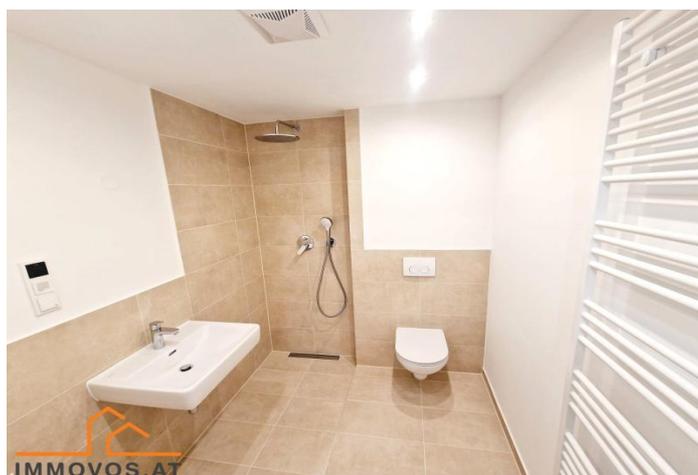
### Nebenkosten:

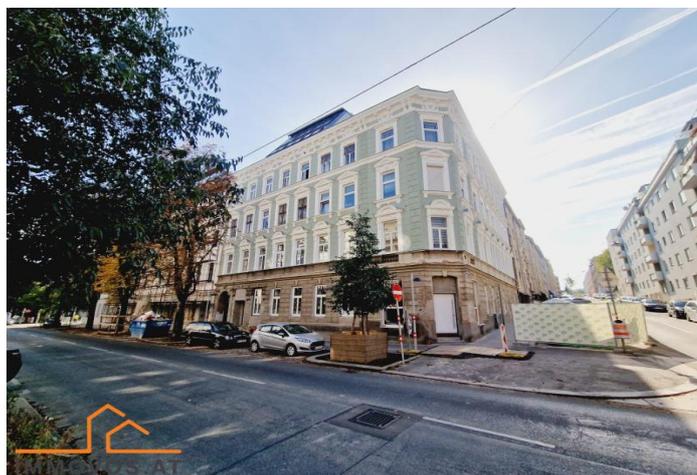
Vertragserrichtungskosten: Rechtsanwalt/Notar 1,5% + Barauslagen + 20% Ust

Grundbücherliche Eintragungsgebühr: 1,1 %  
Grunderwerbsteuer: 3,5 %  
Dopplermaklertätigkeit: Ja  
Naheverhältnis zum Abgeber: Ja, wiederkehrende  
Geschäftstätigkeiten

Ich freue mich, Ihnen dieses außergewöhnliche Projekt  
zeigen zu dürfen.

Herr Zeisel Elmar  
Tel: 0660 53 79 29 8  
Mail: [zeisel@immovos.at](mailto:zeisel@immovos.at)





0 1 m 2 m 3 m 5 m 10 m

1160 Wien, Koppstraße 67  
TOP 33 1.DG



- |   |                                    |   |                                   |
|---|------------------------------------|---|-----------------------------------|
| 1 | Vorraum<br>5,43 m <sup>2</sup>     | 6 | Zimmer<br>10,76 m <sup>2</sup>    |
| 2 | Bad+WC<br>4,26 m <sup>2</sup>      | 7 | Zimmer<br>10,59 m <sup>2</sup>    |
| 3 | WC<br>2,11 m <sup>2</sup>          | 8 | Wohnküche<br>30,02 m <sup>2</sup> |
| 4 | Gang<br>4,99 m <sup>2</sup>        | A | Terrasse<br>3,96 m <sup>2</sup>   |
| 5 | Abstellraum<br>1,80 m <sup>2</sup> |   |                                   |

ca. 69,96 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
ca. 3,96 m<sup>2</sup> Terrasse

KOPPSTRASSE

1.DG



KOPPSTRASSE

Schiffer und Steiner GmbH