

**NEU! KAISERLICHER AUSBLICK! Traumhafte 88 m²
Maisonette-4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Blick
auf die Gloriette und 3 Außenflächen! ++Nahe
Schönbrunn++Perfekte Verkehrsanbindung++**



Objektnummer: 1517

Eine Immobilie von Kuhn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1150 Wien |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 87,93 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 3 |
| Heizwärmebedarf: | C 94,40 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,55 |
| Kaufpreis: | 459.000,00 € |
| Betriebskosten: | 251,31 € |
| USt.: | 28,16 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



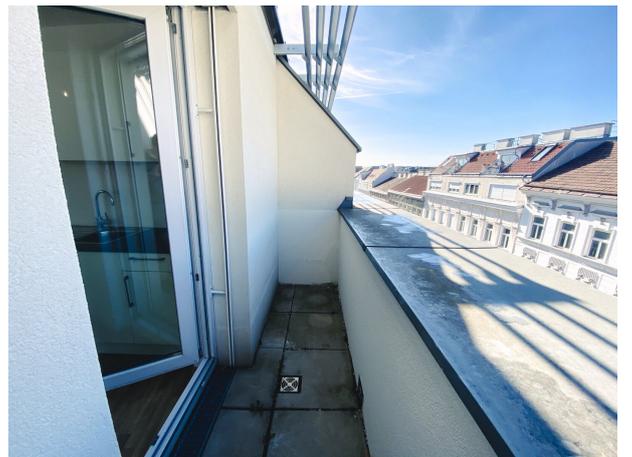
Daniel Hartmann

Kuhn Immobilien GmbH
Kopfgasse 9
1130 Wien



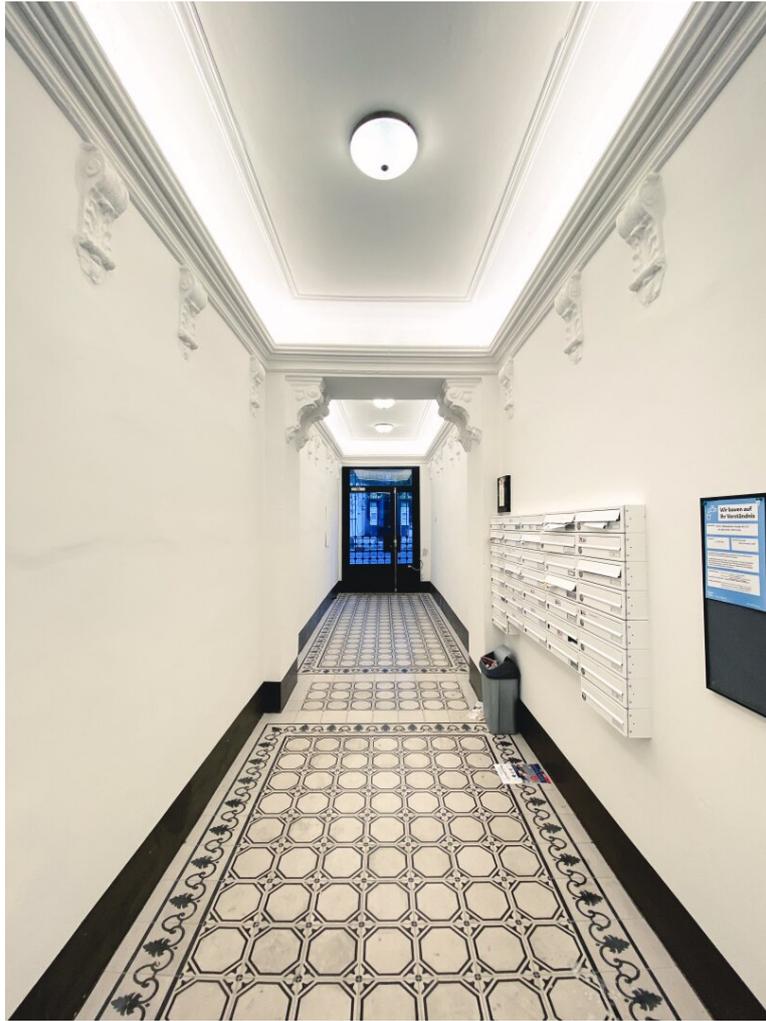














Objektbeschreibung

Wunderschöne 88m² Maissonette Dachgeschosswohnung!

Dieses **traumhafte Maissonette** befindet sich im Dachgeschoss eines **historischen Zinshauses** im 15. Bezirk an der Grenze zum 14. Bezirk Wien. Die Wohnung entstand im Zuge des **Dachgeschossausbaus** der Liegenschaft von **2011**. Die Wohnung wurde teilweise saniert und befindet sich in einem **neuwertigen Zustand!**

Eine Besonderheit der Wohnung ist der direkte Fernblick auf die Gloriette des Schlosses Schönbrunn!

Das Haus gliedert sich in **ca. 35 Wohnungen, davon 5 im Dachgeschoss** und wurde gegenwärtig modernisiert.

Die luxuriöse Wohnung besteht aus einem Badezimmer, 2 Balkonen und einer Terrasse, zwei Schlafzimmer, einer Wohnküche und einer Galerie.

Raumaufteilung:

- **Etage 1**
- Vorzimmer
- Abstellraum
- WC
- Wohnküche
- Badezimmer
- Schlafzimmer
- 2x Balkon

- **Etage 2**
- Galerie
- Schlafzimmer
- Terrasse

Auf rund 88 m² bietet Ihnen dieses Maissonette Komfort, reichlich Platz und zahlreiche Außenflächen!

Die Wohnung wird über einen geräumigen Eingangsbereich betreten, welcher Ihnen Zugang zu einem Abstellraum, dem WC, der ins zweite Dachgeschoss führenden Treppe und einen in die Wohnküche mündeten Gang bietet. Über die mit modernen Geräten ausgestattet Wohnküche können Sie zum Einen den Balkon mit direktem Blick auf die Gloriette betreten, zum Anderen das rund 14 m² große Schlafzimmer. Sowohl das Schlafzimmer, als auch das dahinter liegende Badezimmer bietet Ihnen Zugang zu einer weiteren 7 m² großen Terrasse.

Über die Treppe gelangen Sie in das zweite Dachgeschoss der Maissonettewohnung. Im DG 2 finden Sie eine weitere Terrasse, eine Galerie, welche als Arbeitszimmer oder Hobbyraum genutzt werden kann und ein Schlafzimmer.

Es werden mehrere Eigentumswohnungen in dieser Liegenschaft angeboten, welche bei Interesse gerne zugesendet werden!

Bei konkretem Interesse erhalten Sie selbstverständlich sämtliche weiterführende Dokumente.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- U3 Station "Hütteldorferstraße"
- Straßenbahn: 10, 60, 49
- Bus: 12A, 10A

Nebenkosten

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Kaufvertragshonorar: 1,2% zzgl. Barauslagen und USt. | Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch die Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap