JUWEL IN ABSOLUTER RUHELAGE - Dachgeschoß-Maisonette mit 2 Terrassen und Kfz-Stellplatz im Herzen der Josefstadt - 8. Bezirk

Terrasse - obere Ebene

Objektnummer: 2120

Eine Immobilie von Klausberger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,26 m²
Nutzfläche:	94,40 m²
Gesamtfläche:	110,54 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	6,87 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,09
Kaufpreis:	750.000,00 €
Betriebskosten:	184,00 €
USt.:	18,40 €

Provisionsangabe:

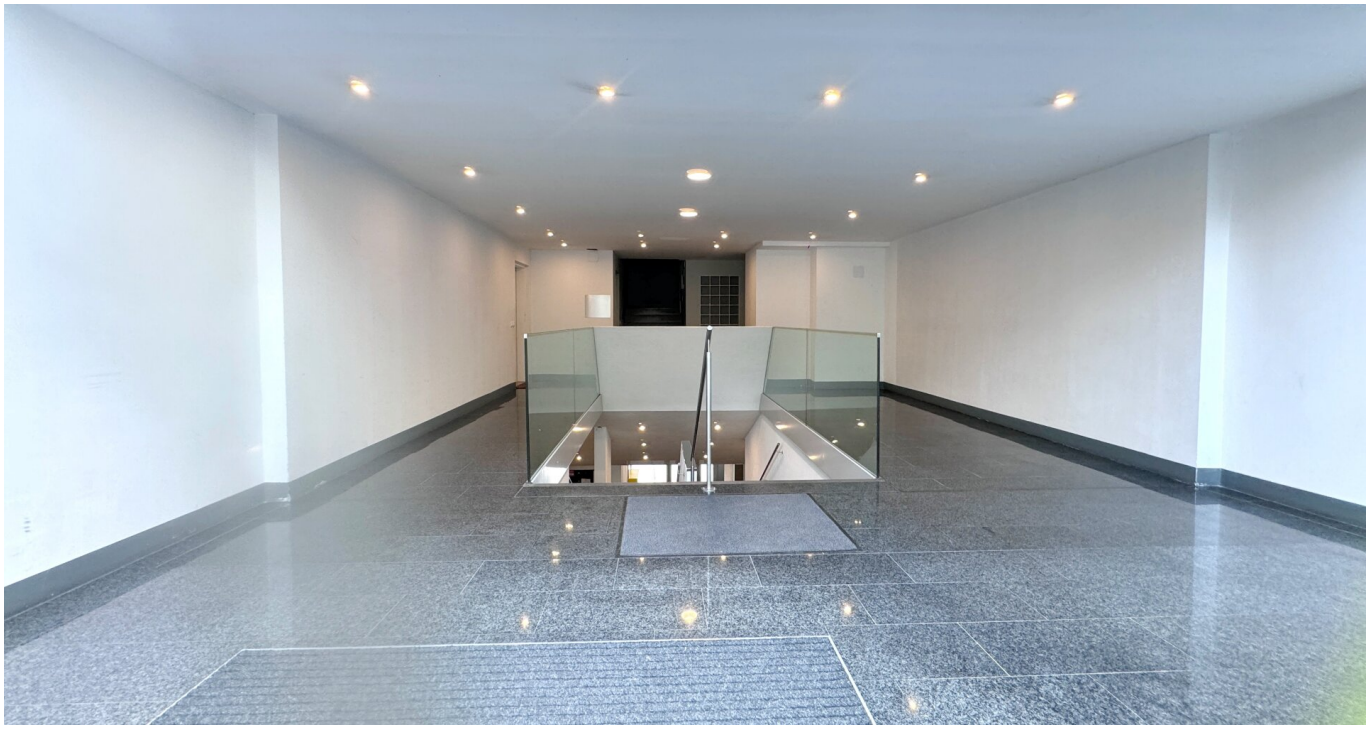
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

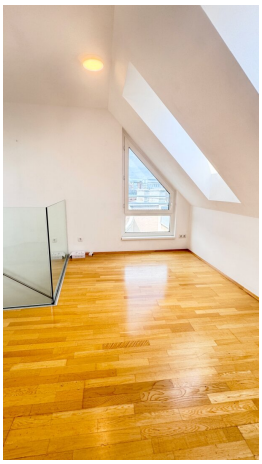
Ursula Klausberger

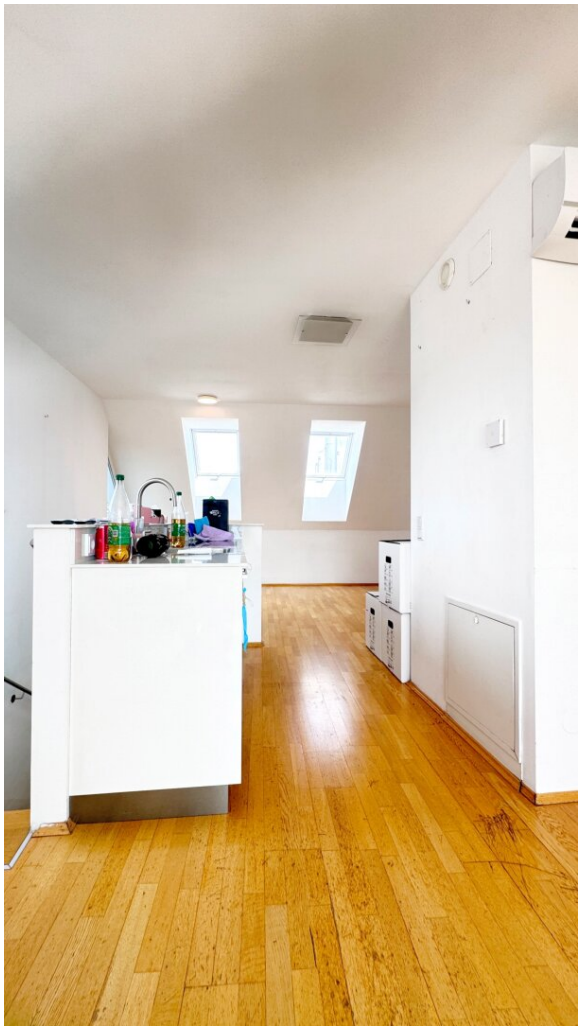
Klausberger Immobilien GmbH
Novaragasse 37 Top 5
1020 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

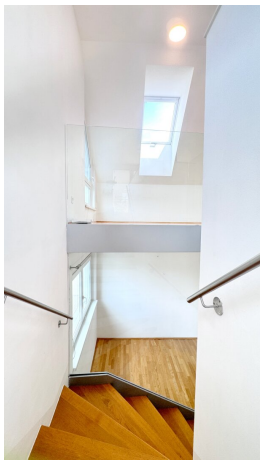


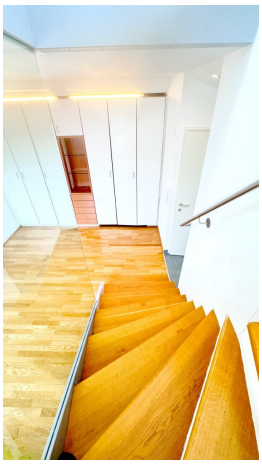
ERDGESCHOSS

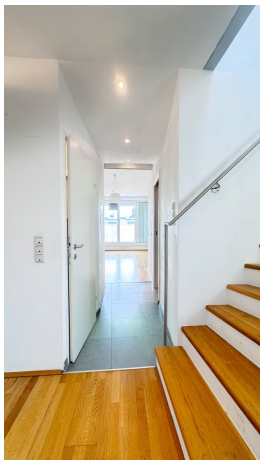


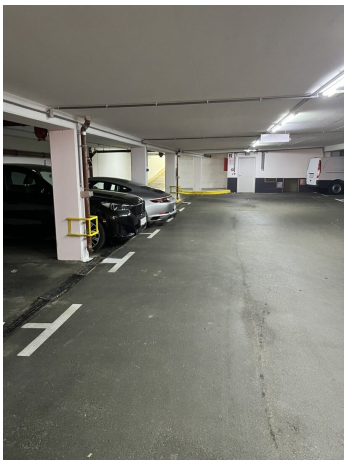


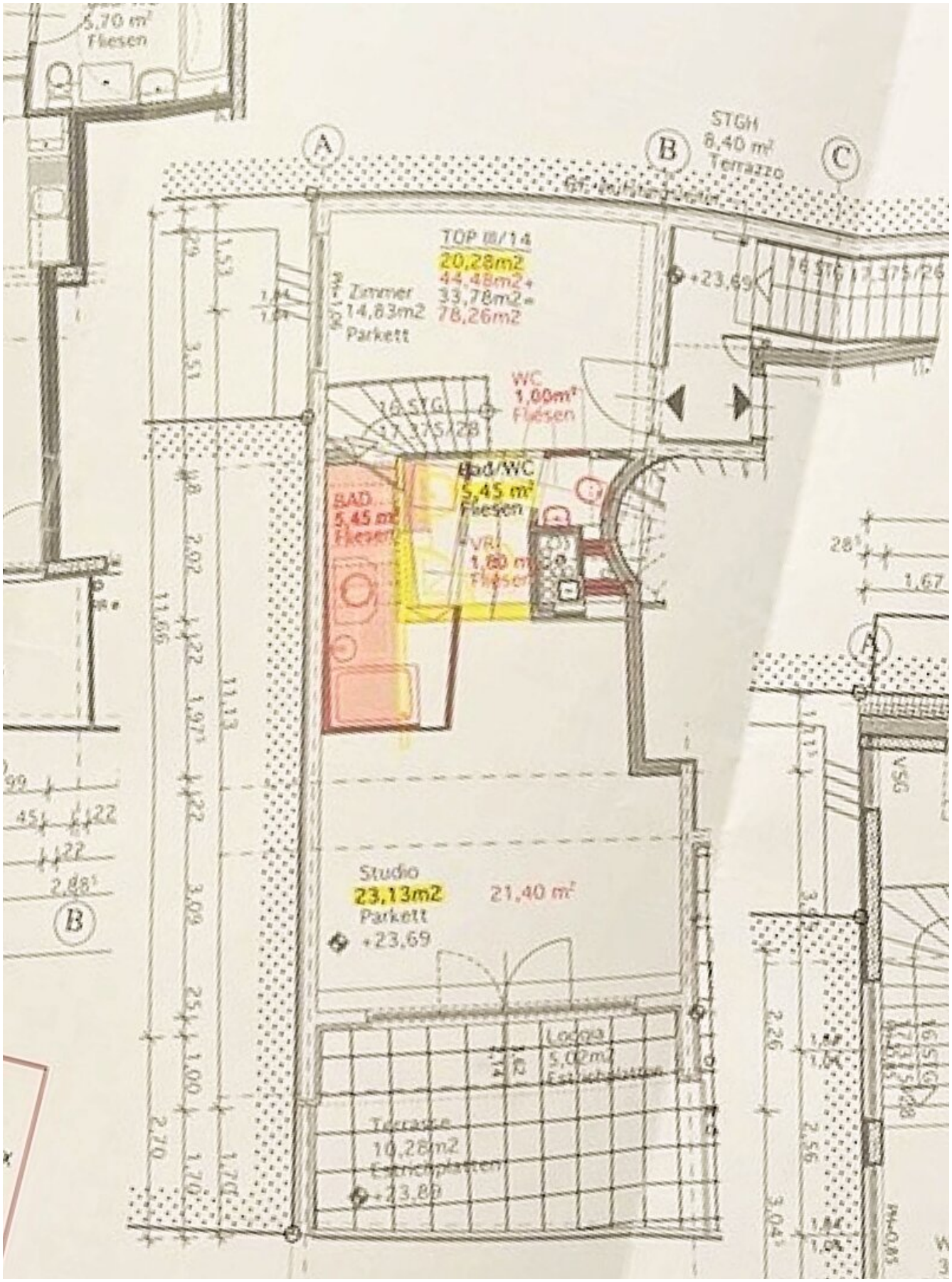
CARGO XXL
CARGO XXL

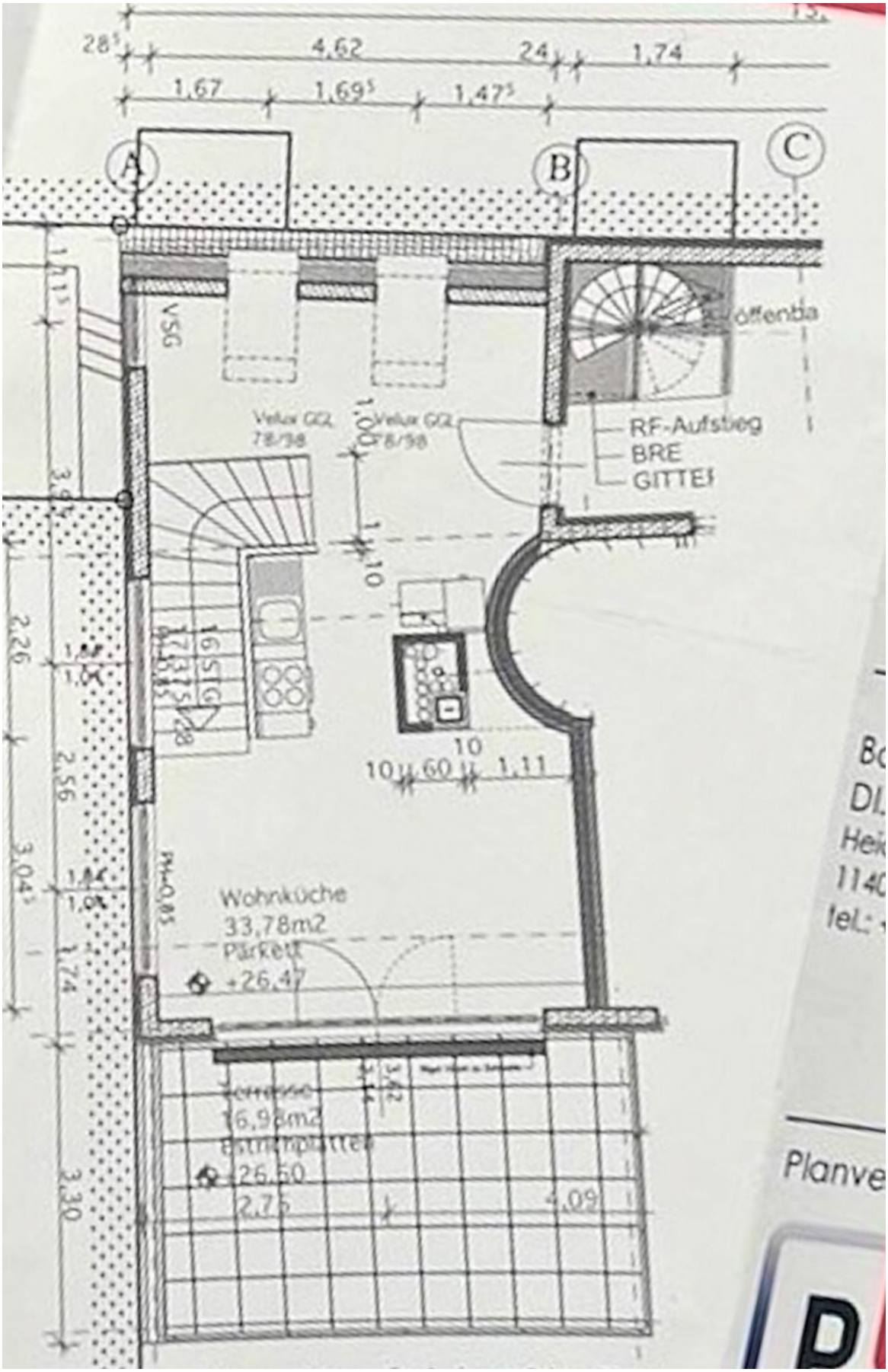


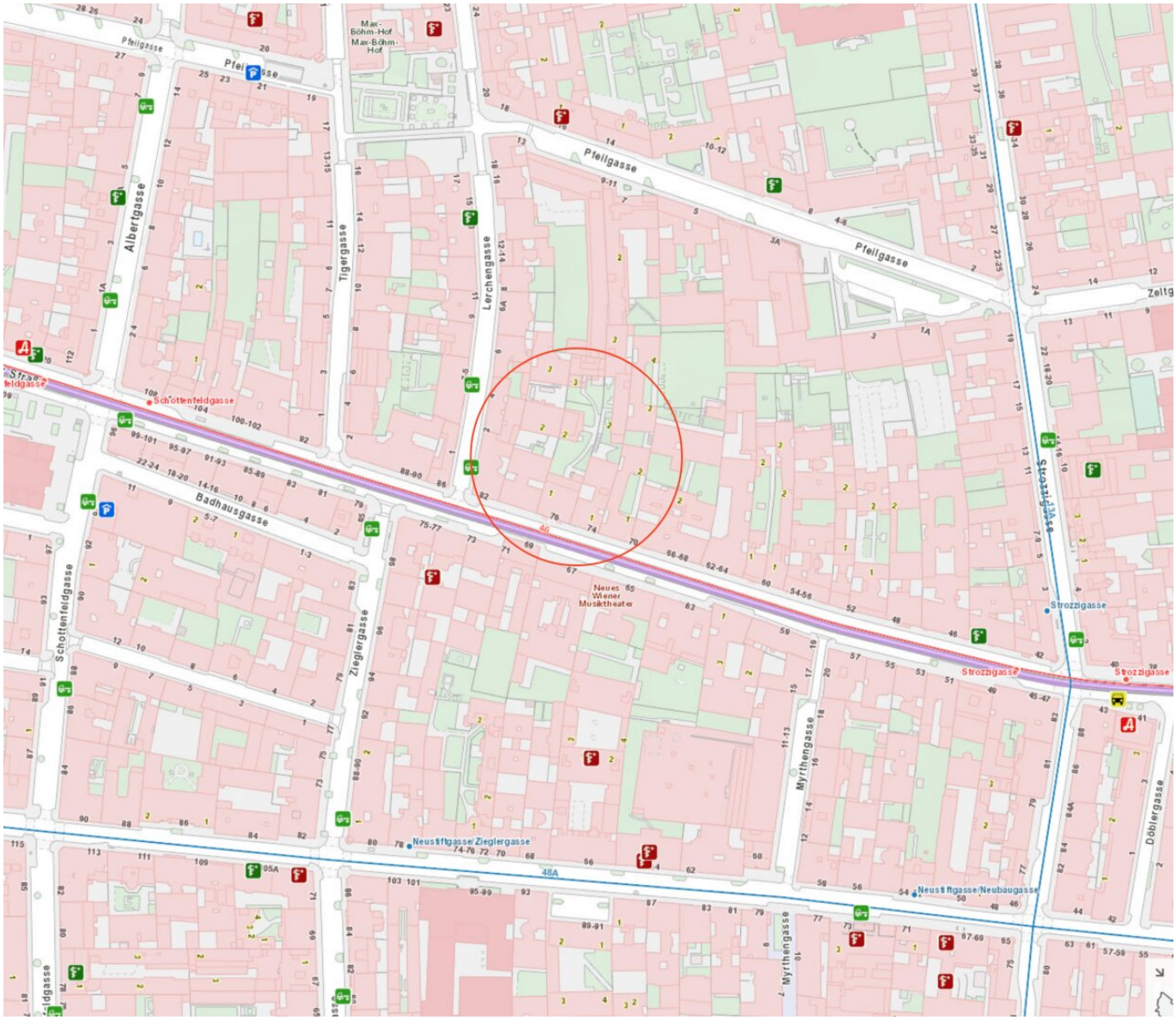







5,70 m²
Fliesen
A
B
C
STGH
8,40 m²
Terrazzo
TOP 18/14
20,28m2
44,48m2+
33,78m2=
78,26m2
1. Zimmer
14,83m2
Parkett
+23,69
WC
1,00m²
Fliesen
Bad/WC
5,45 m²
Fliesen
BAD
5,45 m²
Fliesen
VR1
1,80 m²
Fliesen
Studio
23,13m2
21,40 m²
Parkett
+23,69
Loggia
5,00m2
Terrasse
10,28m2
Estrichplatten
+23,80
VSG


28
4,62
24
1,74
1,67
1,69
1,47
A
B
C
VSG
offentlich
Velux GGL 78/98
Velux GGL 78/98
RF-Aufstieg
BRE
GITTER
1,00
1,10
16 STG
10
10
1,60
1,11
2,26
2,56
3,04
1,74
3,30
Wohnküche
33,78m2
Parkett
+26,47
Terrasse
16,98m2
Betonplatten
+26,50
2,75
4,09
Planve


Pfeilgasse
Max-Böhm-Hof
Albertgasse
Tigergasse
Lerchengasse
Schottenfeldgasse
Badhausgasse
Zieglergasse
Neues Wiener Musiktheater
Strozzigasse
Myrthengasse
Neustiftgasse/Zieglergasse
Neustiftgasse/Neubaugasse
Döblergasse
46
48A

Lerchenfelder Straße
86
82
78-80
76
74
73
73-77
71
69
70
66-68
67

Objektbeschreibung

Als Anlageobjekt zur Renditenerzielung oder Wohntraum zur Eigennutzung – in jedem Fall eine attraktive Investition mit Wertsteigerung.

Zum Verkauf gelangt diese traumhafte **3-Zimmer Dachgeschoß-Maisonette** (Wohnfläche ca. 78,26 m²) mit **2 Terrassen** (insg. ca. 32,28 m²) eines gepflegten Neubaus und ist mit dem **Personenaufzug** bequem erreichbar. Der gemietete **Kfz-Stellplatz** in der hauseigenen Tiefgarage kann bei Bedarf übernommen werden.

Das Gebäude gliedert sich in 3 Stiegen, die baulich hinereinander gereiht sind, mit wunderschönen Grünflächen dazwischen. Die gegenständliche Dachgeschoß-Maisonette befindet sich in der 3. Stiege in **absoluter Ruhelage**. Man kann von der Garage mit dem Personenaufzug direkt und exklusiv ins 2.DG (nur mittels Schlüssel) gelangen, oder auch über den zweiten Eingang der Wohnung im 1.DG.

Die obere Etage (2.DG) ist loftartig gestaltet. Der gesamte Raum **(Wohnküche) mit seinen ca. 33,78 m²** lässt Träume wahr werden. Hier befindet sich auch einer der beiden Eingänge. Wenn man die Wohnung betritt ist man zuerst von der Offen- und Leichtigkeit überrascht. Die Fenster befinden sich rundum an drei Seiten des Raumes und geben einen kleinen Vorgeschmack auf den **atemberaubenden Ausblick** den die **Terrasse (ca. 16,98 m²)** bieten wird. Der Bereich um den **Treppenabgang ist verglast** - Licht und eine **uneingeschränkte Sicht durch den Raum**. Im mittleren Bereich, an der Längsseite der Treppe ist die **Küche** situiert - diese ist mit allen nötigen Geräten ausgestattet.

Öffnet man die Türen **der Fensterfront** gelangt man auf die **Terrasse mit ca. 16,98 m²**. Den Ausblick den man hier erlebt kann man nicht, oder nur schwer beschreiben... **Über die Dächer Wien's hinweg...**

Die Treppe, die beide Etagen verbindet, wirkt Dank dem verglasten Handlauf offen und luftig und gibt dem Raum das gewisse Etwas.

Die untere Ebene (1.DG) verfügt über zwei Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss und eine separate Toilette mit Handwaschbecken. Das eine Zimmer (ca. 14,83 m²) liegt neben dem verglasten Treppenaufgang zur oberen Etage. Es verfügt an einer Seite über einen Wandverbau. Dieser ist nicht nur funktional, sondern verbirgt auch den **zweiten Eingang zur Wohnung**. Das Badezimmer wurde gekonnt unter dem Treppenaufgang situiert. Es ist geschmackvoll in klassischem Grau verfliest und verfügt über eine **große Dusche** und ein Waschbecken. Ein Anschluss für eine Waschmaschine befindet sich natürlich ebenfalls hier. Gegenüber des Badezimmers befindet sich die Toilette mit Handwaschbecken.

Das zweite Zimmer (Studio ca. 21,40 m²) verfügt auf beiden Seiten über geschmackvolle und

zudem sehr **praktische Einbauschränke**. Diese bieten nicht nur ausreichend Stauraum für Ihre Garderobe - alles ist übersichtlich sortiert und leicht zu erreichen. Durch die **große Fensterfront und die Terrasse** ist dieses Zimmer wunderbar hell. Die **zweite Terrasse mit insgesamt ca. 15,30 m²** bietet Ihnen ebenso einen **unvergleichlichen Blick über Wien.**

Für ein **angenehmes Raumklima** wurde ebenfalls gesorgt. Beide Etagen werden mittels **Fußbodenheizung** beheizt und in den Sommermonaten dank der **Klimaanlage** angenehm gekühlt um das "klassische" Überhitzen an sonnigen Tagen zu verhindern. Weiters verfügen die Fenster und Terrassentüren über einen **elektrischen Sonnenschutz** und die **Terrasse in der unteren Etage zusätzlich noch über eine Markise**.

Raumaufteilung:

Untere Ebene

- Zimmer ca. 14,83 m²
- Zimmer (Studio) ca. 21,40 m²
- Badezimmer ca. 5,45 m²
- Toilette mit Handwaschbecken ca. 1,00 m²
- Vorraum ca. 1,80 m²
- Terrasse ca. 15,30 m² (Loggia ca. 5,02 m² + Terrasse ca. 10,28 m²)

Obere Ebene

- Wohnküche ca. 33,78 m²
- Terrasse ca. 16,98 m²

Ausstattung der Wohnung und Highlights:

- Klimaanlage (beide Etagen)
- Hochwertiger Parkett in den Wohnräumen
- Badezimmer und Toilette verfliest
- Fußbodenheizung
- Badezimmer mit Dusche
- alle Fenster und die Terrassentüren verfügen über einen elektrischen Sonnenschutz
- 2 Eingangstüren - eine je Ebene
- Terrassen mit Licht-, Strom- und Wasseranschluss
- Ruhelage mit Weitblick
- Kellerabteil (Wohnungseigentum)

Monatliche Kosten:

- Betriebskosten und Reparaturrücklage derzeit iHv € 299,92 inkl. 10% USt.

- Pkw-Stellplatz Tiefgarage Miete iHv € 212,36 inkl. 20% USt.

- Wohnkosten - Verbräuche werden vom Anbieter direkt verrechnet

Einmalige Kosten:

- Kaufpreis Verhandlungsbasis € 750.000,-

- Grunderwerbsteuer 3,5% des Kaufpreises

- Grundbucheintragung 1,1% des Kaufpreises (NEU - Temporäre Gebührenbefreiung § 25a GGG - nähere Informationen dazu in der Nebenkostenübersicht (Punkt II., Seite 3) und auf der Homepage des BM für Justiz www.bmj.gv.at)

- Vertragserrichtung lt. Tarifverordnung ca. 1,2%-2% des Kaufpreises zzgl. USt., anfallender Barauslagen, Notar und Beglaubigungskosten

- Vermittlungsprovision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Umgebung:

- Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar

- zahlreiche Kindergärten und Schulen

- Ärzte, medizinische Einrichtungen und Krankenhäuser

- Erholungsgebiete und Grünflächen in der näheren Umgebung

Verkehrsanbindung:

- U-Bahn - Linie U6
- Straßenbahn - Linien 2, 5, 33 und Linie 46
- Autobus - Linien 13A und 48A

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap