

**Sonnige Dachterrassenwohnung - Klimatisiert - Top
Zustand - nahe U3**



Objektnummer: 11904594

Eine Immobilie von De Icco Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gestettingasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,51 m ²
Nutzfläche:	130,01 m ²
Gesamtfläche:	130,01 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	12,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	698.500,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.372,66 €
Betriebskosten:	305,42 €
USt.:	30,54 €
Provisionsangabe:	

25.146,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Anton Robert De Icco

DE ICCO IMMOBILIEN
Schlachthausgasse 22
1030 Wien









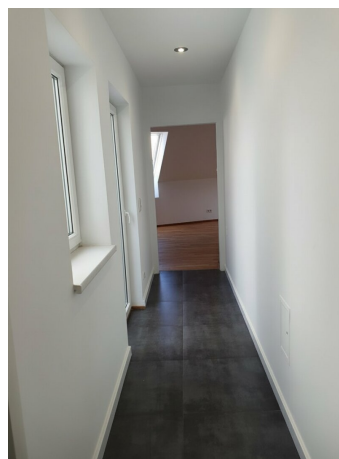


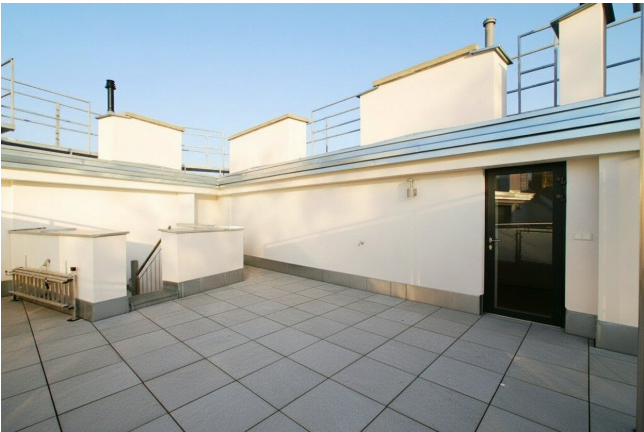




Sie wollen ihre Immobilie verkaufen, wir bieten ihnen eine kostenlose Werteinschätzung!













Sie planen ihr Haus, ihre Wohnung oder eine andere Immobilie zu verkaufen?

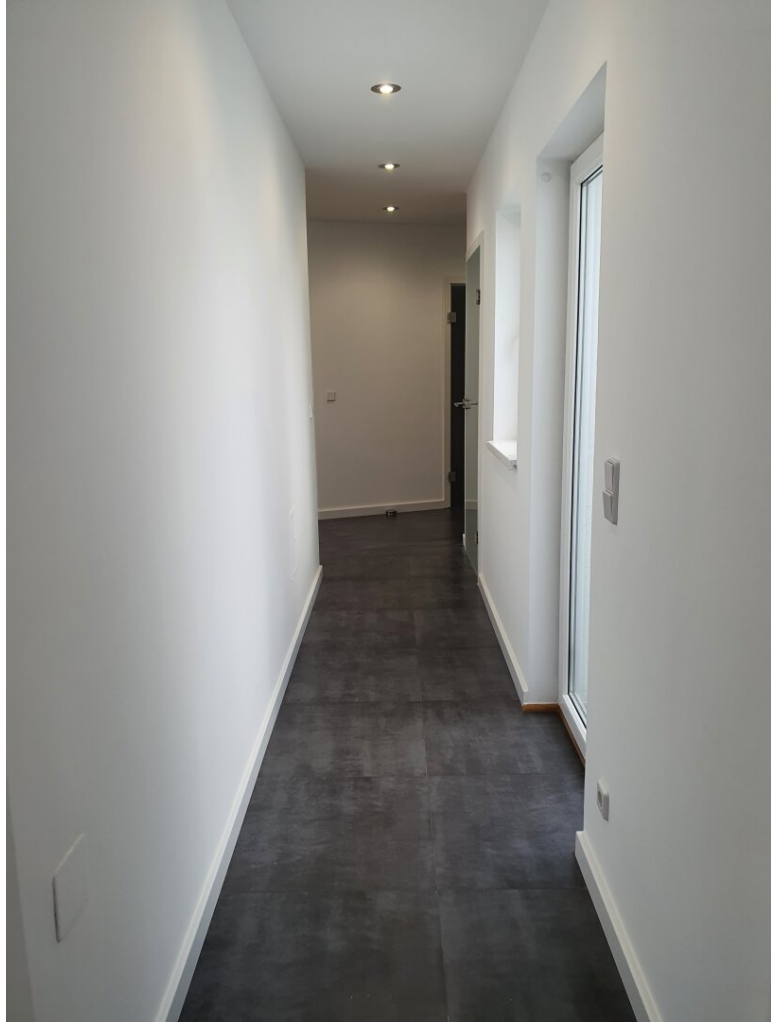
**Kostenlose
Immobilienbewertung**

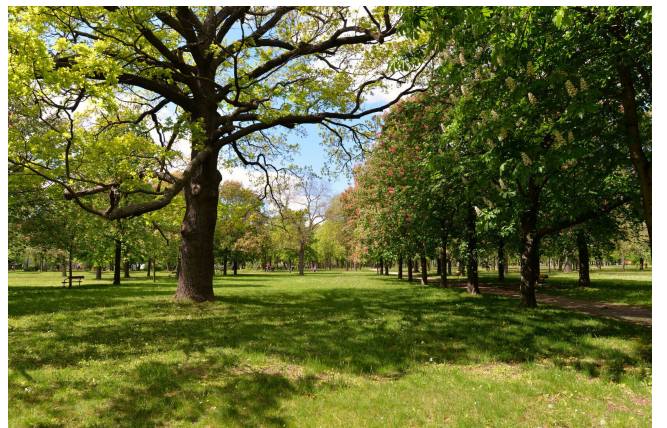
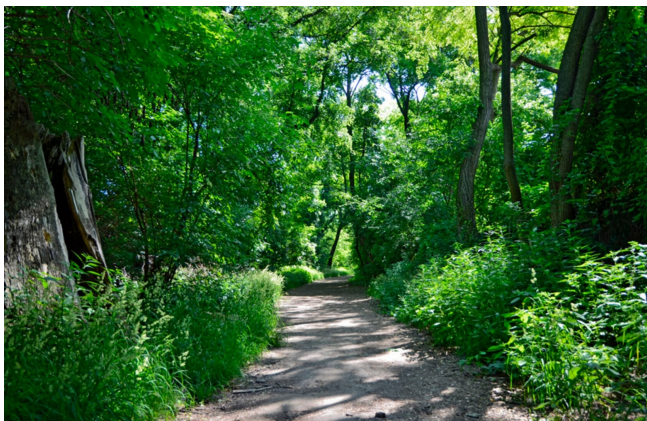
unter

0664-3817061

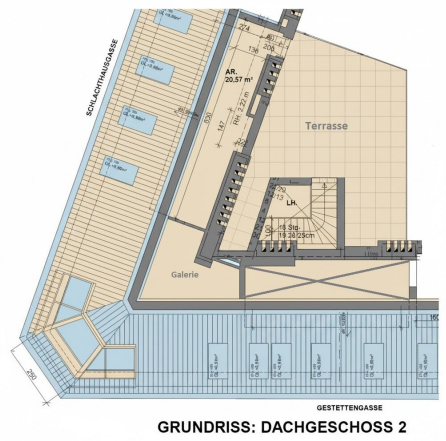
www.deicco.com

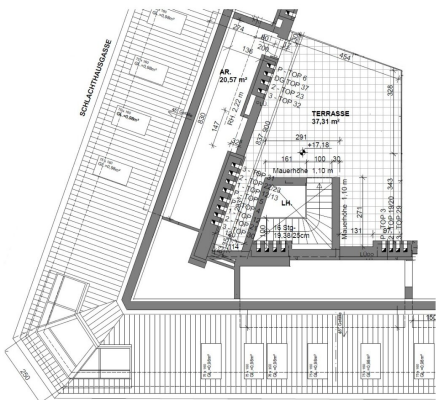
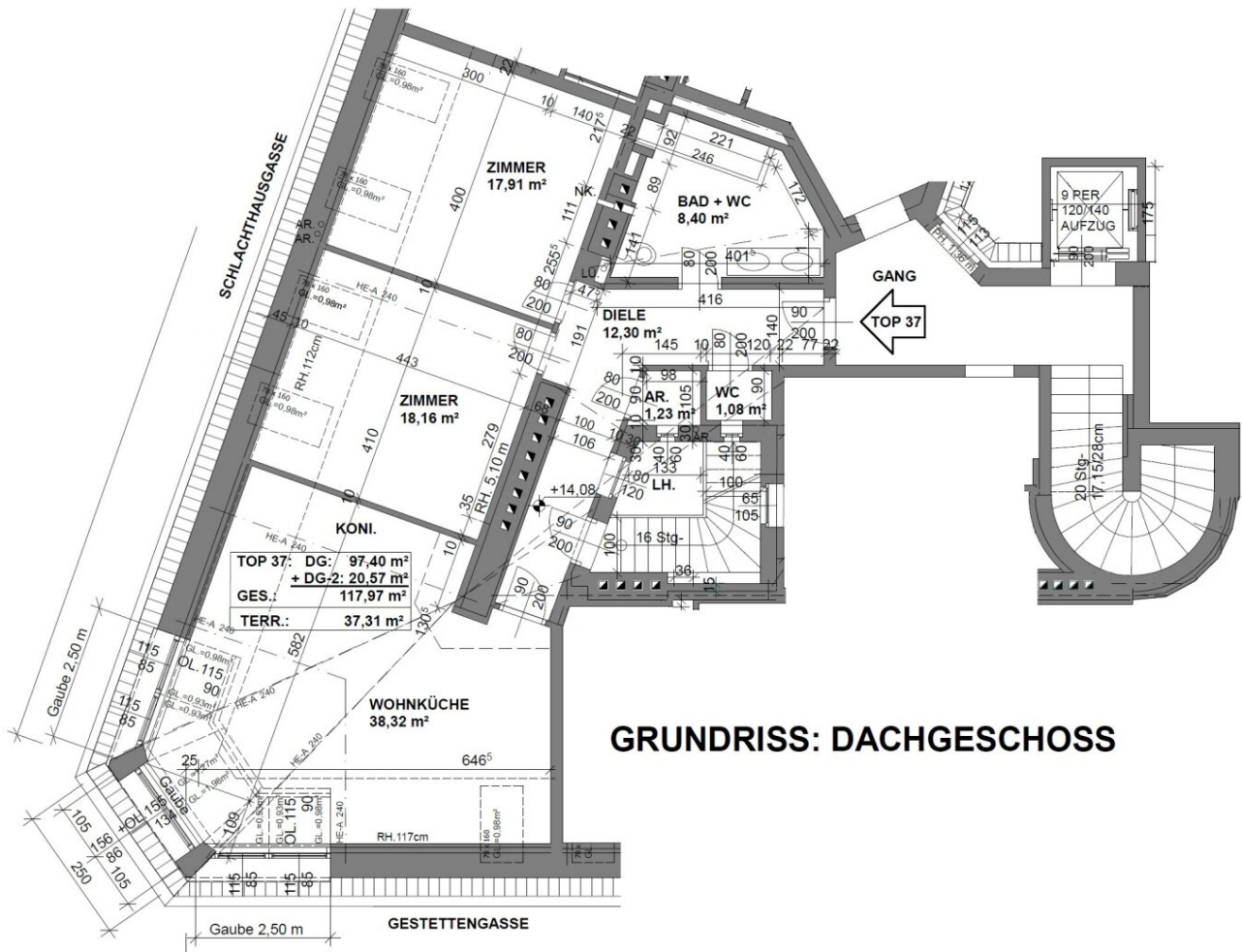


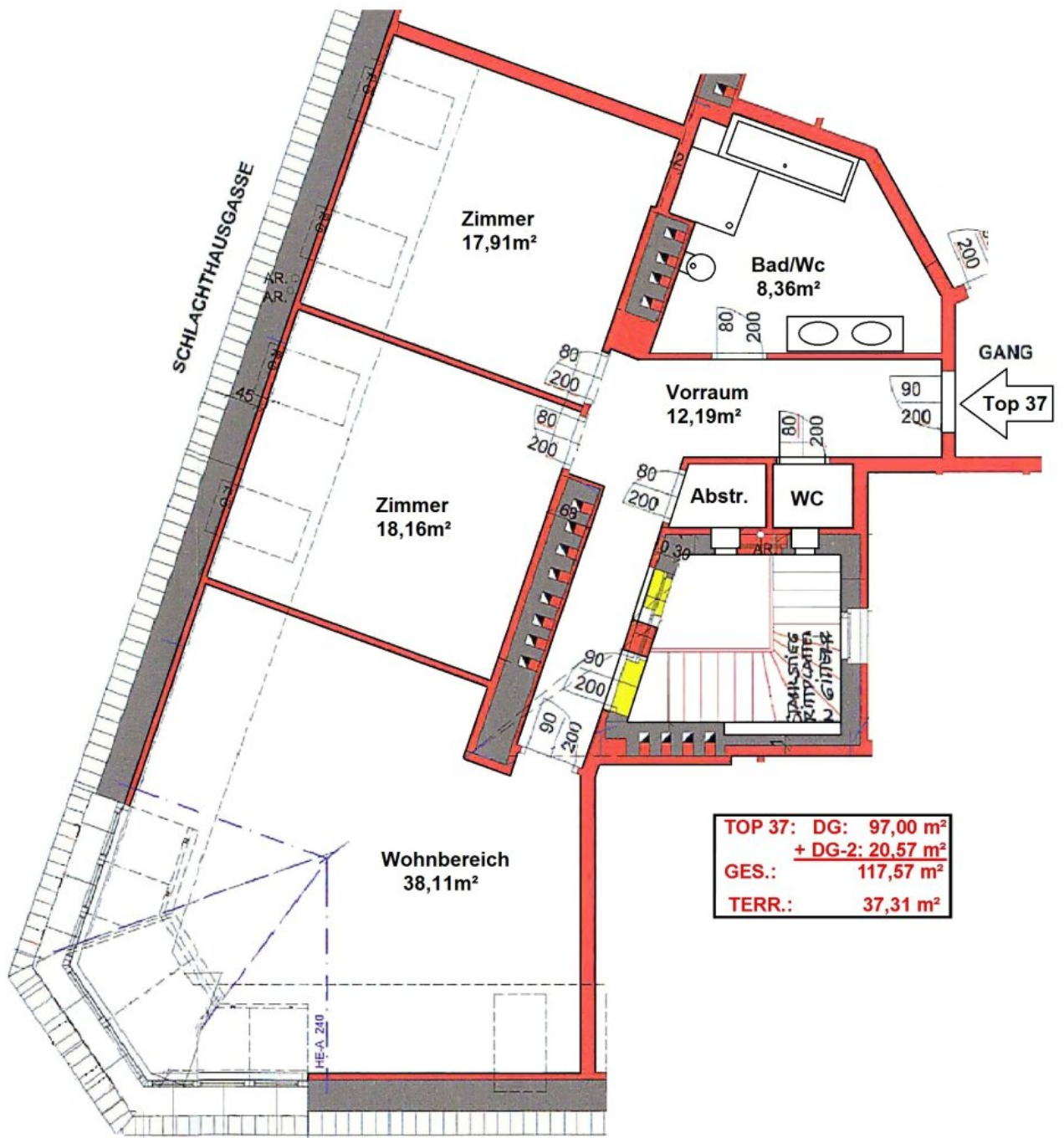






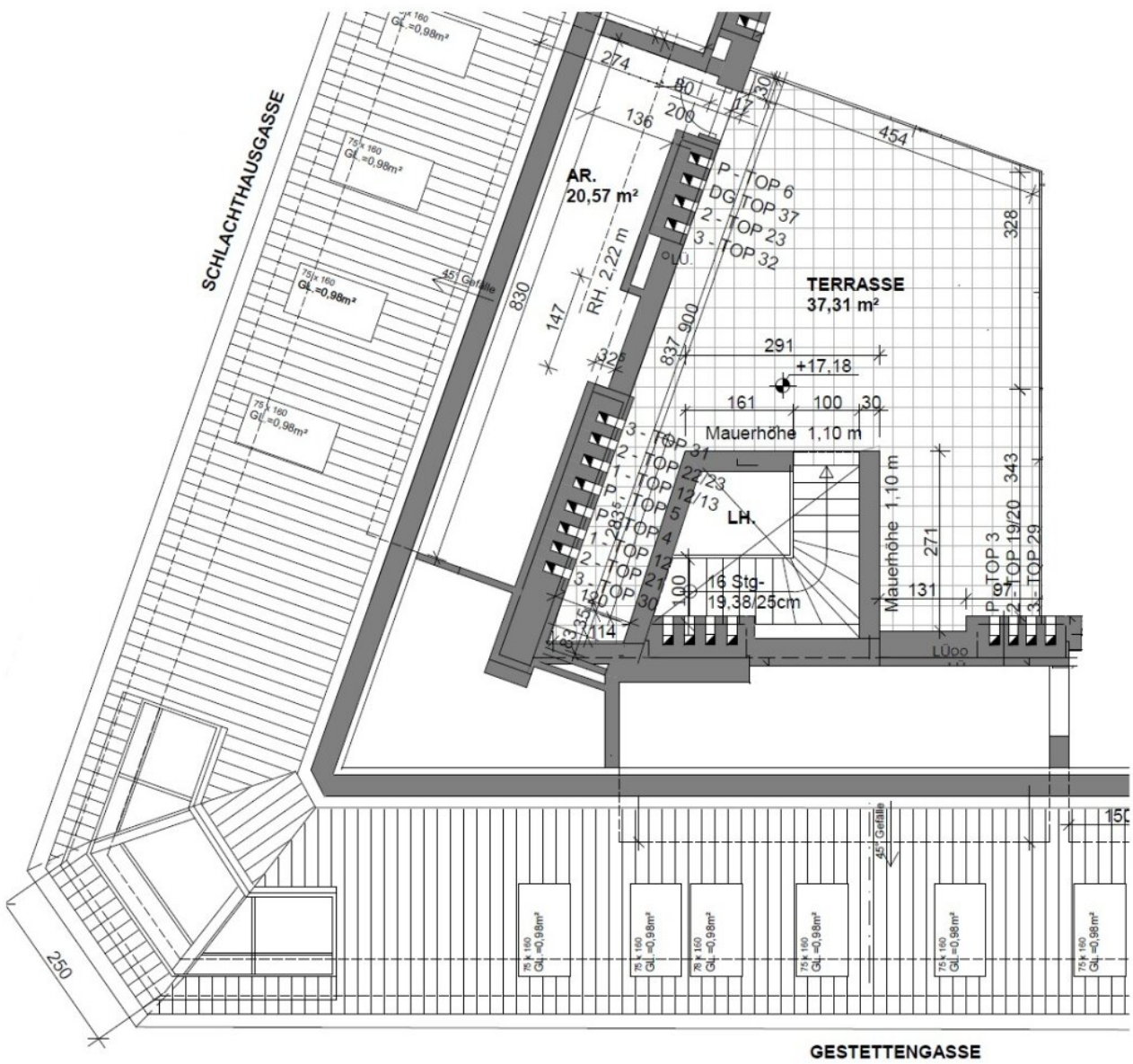






TOP 37:	DG:	97,00 m ²
	+ DG-2:	20,57 m ²
GES.:		117,57 m ²
TERR.:		37,31 m ²

Gestettengasse



GRUNDRISS: DACHGESCHOSS 2

Objektbeschreibung

Moderne Dachgeschosswohnung mit riesiger Terrasse - U3 Schlachthausgasse - Donaukanal

Objektanschrift: **1030 Wien, Gestettengasse 36 a / Ecke Schlachthausgasse 22**

Diese **helle Dachterrassenwohnung** befindet sich im 2013 errichteten Dachgeschoss eines **top sanierten Stilaltbauhauses** in der Gestettengasse 36a, nur 100 Meter von der **U3-Schlachthausgasse**, unweit des **Praters** und des **Donaukanals** mit seinen schönen Radwegen und Laufstrecken. Die **öffentliche Anbindung** erfolgt durch die **U3 Schlachthausgasse**, die **Tramlinien 18 und 71**, sowie auch viele Autobuslinien.

Im Zuge des Dachausbaues wurde auch ein neuer **KONE Lift** eingebaut. Die Hof- und Strassenfassaden wurden auch 2013 saniert. **Garagenplätze** können in der **direkten Umgebung** angemietet werden, das **Stiegenhaus** wurde **komplett saniert** und die **Steigleitungen** wurden auch **erneuert**.

Die 12 Jahre alte **Wohnung** wurde sehr schön saniert und **hochwertig Ausgestattet**. Die Innentüren sind aus **Satinglas** mit Holztürstock, mit **Edelstahl- Designbeschlägen**, die Eingangstüre ist eine **DANA** Sicherheitstüre, die Dachflächenfenster sind weiße **Holzfenster** von **VELUX**, alle Wohnräume sind mit **Eichenparketten** ausgestattet. Das geräumige Bad mit Design-**Handtuchheizkörper** ist mit einem Doppel - Waschbecken und **Villeroy&Boch** Badewanne, sowie einer **KERMI** Chrom-Glasdusche ausgestattet, alle Armaturen sind von **Hans GROHE**, es wurden auch moderne und energiesparende **LED Spots** verbaut.

Die **Wohnung** verfügt über einen **Wohnraum** mit **offener möblierter Küche, 2 Schlafräumen**, geräumiges **Bad**, Abstellraum, **Dachterrasse** im Obergeschoss mit Abstellraum. (mit Strom- und Wasseranschluss)

Die **Straßenfassade** ist eine **Stilfassade** aus der **Jahrhundertwende**, um 1900 und wurde, wie auch die Hoffassade **2013 saniert**, für alle Sanierungen und den **Lifteinbau** wurde die Rep.Rücklage nicht herangezogen, somit fallen den Käufern keine zusätzlichen späteren Kosten mehr an.

Beheizt wird mittels **Gasbrennwertgerät** über eine **Fußbodenheizung**.

Top 37: Wfl: 117,97 m²

Fläche UG: 97,40m² - Fläche OG: 20,57m²(Abstellfläche) - Dachterrasse: 37,31m² (1/3)

Berechnete Verkaufsfläche: **130,01m²**

Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt 698.500,- €

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintrag

1,0 % Kaufvertragserrichtung + Ust

3,6 % Provision inkl. 20 % Ust

Für Informationen und Besichtigungstermine stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Termine sind auch am Wochenende möglich unter **0664 - 38 17 061, Anton Robert De Icco**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap