

**SONNIGE, NEU SANIERTE TERRASSEN MAISONETTE - 3  
ZI - Nähe Kutschkermarkt 1180 Wien**



**Objektnummer: 37519**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1180 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1992                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert          |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 83,30 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                     |
| <b>WC:</b>                           | 2                     |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 62,50 kWh / m² * a  |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,24                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 599.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniela Schachinger**

Wohnkonzept Real Estate GmbH  
Bauernmarkt 10/20a  
1010 Wien

T +43 676 39 29 019





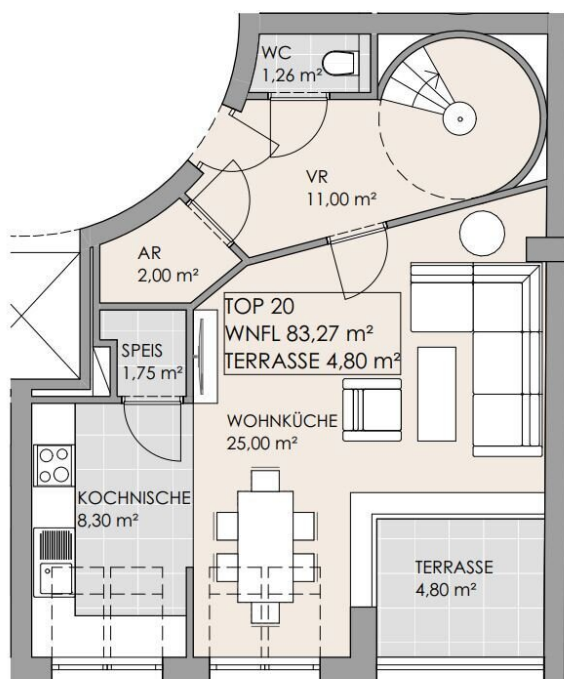




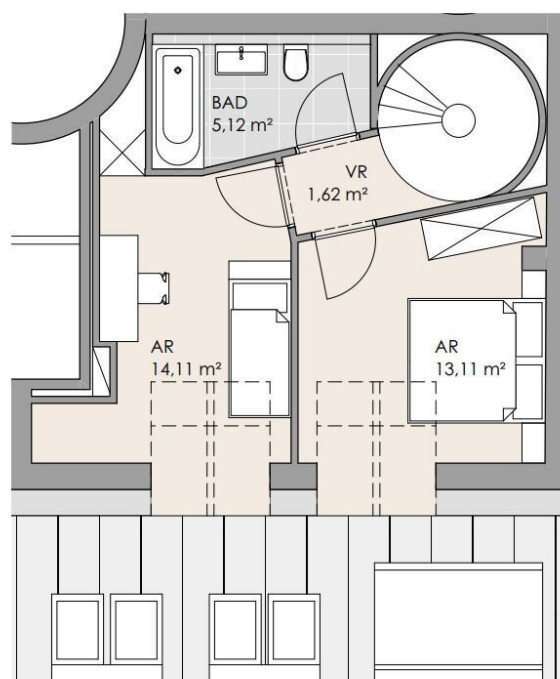








1.DACHGESCHOSS 



2.DACHGESCHOSS

# Objektbeschreibung

**MODERNER NEUBAU mit neu sanierten Wohnungen**

**von 38m<sup>2</sup> bis 95m<sup>2</sup> Wohnflächen sowie Eigengarten/ Balkon / Terrasse**

Der modernisierte Neubau liegt in der Nähe des **beliebten Kutschkerviertels sowie der Währinger Straße.**

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Schulen in unmittelbarer Umgebung;

## **Ausstattung:**

- neu saniert
- moderne, helle Parkettböden
- weiße Sesselleisten
- sonnige Balkone/ Terrassen
- Küche (nur Anschlüsse)
- moderne, helle Bäder
- Hauszentralheizung mittels Fernwärme
- Kellerabteile inkludiert
- Fahrradabstellbereich im Haus
- schöner Neubau mit modernem Stiegenhaus

- hauseigene Tiefgarage (Stapelparker)

**Lage:**

Nähe Schubertpark und Kutschkermarkt;

gute Verkehrsanbindung durch die Straßenbahnen 9 + 42,

2 Stationen zur U-Bahn Linie U6,

Optional stehen **Stapelparker-Stellplätze (oberer oder unterer Platz)** in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung.

**Kaufpreise ab:** € 255.000,-

Der Kaufvertrag ist an den Vertragserrichter Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH gebunden.

Kosten für die Errichtung: 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt., und Barauslagen;

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Daniela Schachinger, Dipl.-IM gerne**

**jederzeit unter 0676/39 29 019 oder ds@wohnkonzert.immo zur Verfügung.**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Real Estate GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15*

*MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

## **SONNIGE DACHMAISONETTE MIT TERRASSE + GARAGE IN 1180 WIEN**

Die zum Verkauf stehende **Wohnung Top 20** im **1. + 2. Dachgeschoss mit Lift** gelegen wird soeben neu saniert und bietet eine hochwertige Ausstattung sowie eine schöne Terrasse.

Sie erstreckt sich über das 1. + 2. Dachgeschoss, ist durch die **südwest Ausrichtung und Hoflage sonnendurchflutet und ruhig** gelegen und bietet einen wunderschönen, geschwungenen Stiegenaufgang.

Der modernisierte Neubau liegt in der Nähe des **beliebten Kutschkerviertels sowie der Währinger Straße**.

Ebenfalls zum Verkauf steht ein **Stapelparker-Stellplatz (oberer oder unterer Platz)** in der hauseigenen Tiefgarage.

### **RAUMAUFTEILUNG:**

#### **Ebene 1:**

- zentrales Vorzimmer
- separates WC
- großzügige, offene Wohnküche mit Speis

- Abstellraum
- schöne Terrasse

## **Ebene 2:**

- 2 große Schlafzimmer (13m<sup>2</sup> + 14m<sup>2</sup>)
- modernes Bad mit Waschtisch, Badewanne & WC

## **Ausstattung:**

- neu saniert
- moderne, helle Parkettböden
- weiße Sesselleisten
- sonnige Terrasse
- Küche (nur Anschlüsse)
- modernes Bad
- Hauszentralheizung mittels Fernwärme
- Kellerabteil inkludiert
- Fahrradabstellbereich im Haus

- schöner Neubau mit modernem Stiegenhaus
- hauseigene Tiefgarage (Stapelparker)

**Lage:**

Nähe Schubertpark und Kutschkermarkt;

gute Verkehrsanbindung durch die Straßenbahnen 9 + 42,

2 Stationen zur U-Bahn Linie U6,

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Schulen in unmittelbarer Umgebung;

**Energieausweis:**

HWB 62,5 kWh/m²a

Klasse C

gültig bis 21.08.2033

**Konditionen:**

**Kaufpreis:** € 599.000,-

**Kaufpreis Stapelparker unten:** € 7.000,-

**Stapelparker oben:** € 12.000,-

**BK netto:** € 185,76

**Heizung netto:** € 72,47

**Lift netto:** € 39,98

**Rep. Rücklage** mtl.: € 87,36

**Beziehbar:** ab Dezember 2024

**Provision:** 3% des KP zzgl. USt.;

Die abgebildeten Fotos sind von der soeben neu sanierten Nachbarwohnung Top 19.

Die Wohnung Top 20 befindet sich soeben in Sanierung und wird mit selbiger Ausstattung fertiggestellt.

Der Kaufvertrag ist an den Vertragserrichter Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH gebunden.

Kosten für die Errichtung: 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt., und Barauslagen;

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Daniela Schachinger, Dipl.-IM gerne**

**jederzeit unter 0676/39 29 019 oder ds@wohnmakler.at zur Verfügung.**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Real Estate GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der*

*Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap