

TOP MODERNE DG-MAISONETTE MIT TERRASSE NAHE STADTPARK/ROCHUSMARKT (U4,U3)



Objektnummer: 1693/83

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,70 m ²
Nutzfläche:	77,70 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	6,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	966.000,00 €
Betriebskosten:	156,18 €
Heizkosten:	110,34 €
USt.:	35,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

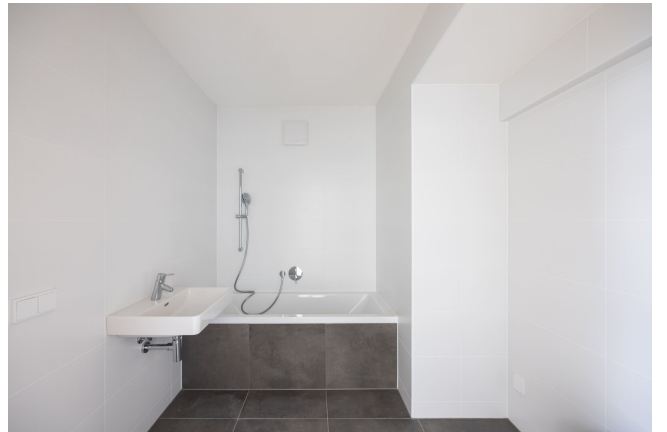


Clemens Gamlich



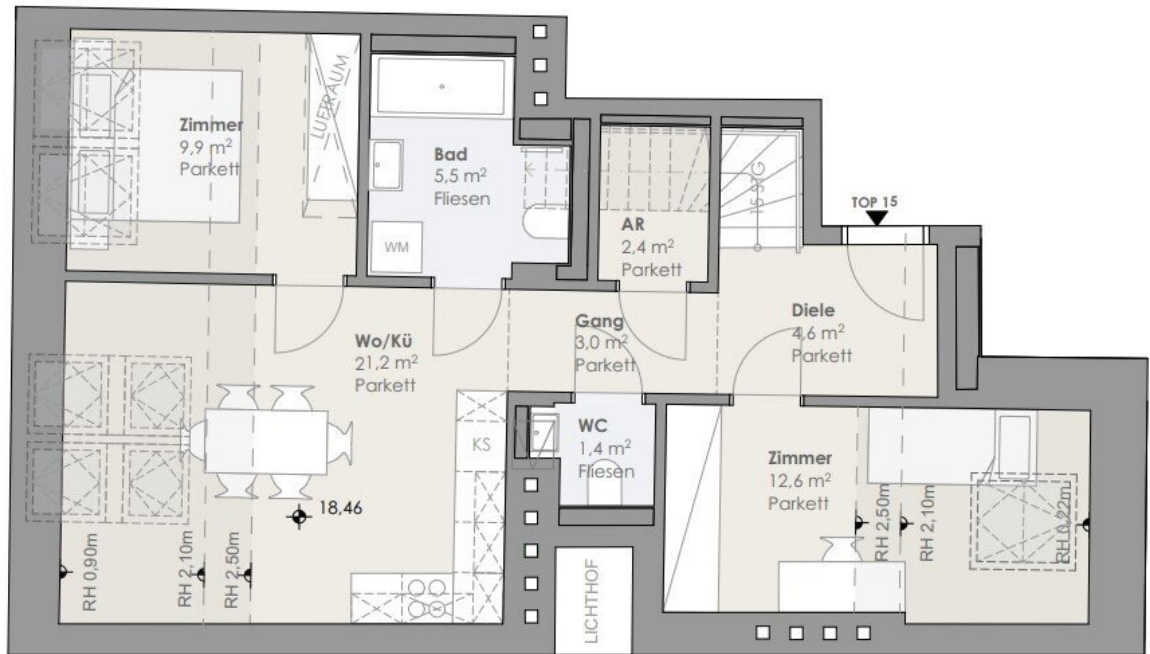








1. DG



The floor plan shows a modern house with the following areas:

- Podest:** 3,4 m² Parkett, RH 2,20m
- Galerie:** 13,7 m² Parkett, RH 2,50m
- Terrasse:** 17,9 m² Betonbel.
- Staircase:** 15-STE
- Rooms:** LIEFERANT, LICHTHOF, and a room with a desk and chair.
- Dimensions:** GH 1,10m, GH 1,10m, GH 1,10m, RH 0,00m, RH 1,90m, 21,57, 21,41, 2,50m, 2,20m, 1,90m.
- Other features:** A large window with a grid pattern, a small table and chairs, and a large outdoor area with a lounge chair and plants.

Objektbeschreibung

Diese top-moderne DG-Maisonette-Wohnung liegt im 1.DG und 2.DG eines herrschaftlichen und 2023 komplett generalsanierten Gründerzeithauses aus der Jahrhundertwende. Auf den bestehenden Altbaubestand wurden vier barrierefreie DG-Maisonette-Wohnungen gebaut und 2023 fertiggestellt.

Das Objekt besticht durch seine Nähe zum 1. Bezirk, die perfekte Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung sowie die hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung samt Nahversorgung. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Stadtpark, der Rochusmarkt sowie die Landstraße Wien Mitte "The Mall".

In Fußweite fahren die Ubahn-Linien U3 (Rochusgasse, Landstraße) und U4 (Landstraße, Stadtpark), diverse Schnellbahnen der City Airport Train (CAT) sowie die Straßenbahnlinien O, 1 und die Autobuslinien 4A und 74A.

Die 3,5-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 78m² + ca. 18m² Terrasse und gliedert sich wie folgt:

1.Dachgeschoß:

- Vorzimmer
- 1x Schlafzimmer
- Abstellraum
- Badezimmer mit Wanne, Waschbecken, WC und WM-Anschluss
- separates WC
- 1x Wohn-/Esszimmer mit Wohnküche
- 1x Master-Bedroom

2. Dachgeschoß:

- Galerie-Zimmer mit Zugang zur Terrasse (18m²)

Die Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:

- hochwertige Eichenparkettböden
- moderne mehrfachverglaste Fenster
- elektrische außenliegende Rollläden
- moderne Fliesen in Bad und WC
- Handtuchheizkörper
- nagelneues Klimagerät
- einbruchshemmende Holz-Sicherheitstür mit Mehrfachverriegelung
- Video-Gegensprechanlage

Der Wohnung ist ein **eigenes ca. 7m² großes Kellerabteil** zugeordnet.

Im Keller des Hauses befindet sich ein **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**

Weitere Wohnungen im Haus:

Top 16:

2,5 Zimmer - 62,9m² - 15,1m² Terrasse - KP: EUR 797.000,-

Top 17:

4 Zimmer - 92,6m² - 21,7m² Terrasse - KP: EUR 1.159.000,-

Top 18:

4 Zimmer - 117m² - 30,5m² Terrasse - KP: EUR 1.397.000,-

Kosten:

- **KP: EUR 966.000,-**
- **monatliche Betriebskosten inkl. USt.: EUR 171,80**
- **monatliche Lift-BK inkl. USt.: EUR 21,37**
- **Akonto Heizkosten inkl. USt.: EUR 88,58**
- **Akonto Warmwasser inkl. USt.: EUR 40,17**
- **monatliche Rücklage: EUR 87,02**
- **GESAMT: EUR 408,94**
- **Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap