

Großzügige Dachterrassenwohnung mit Garagenplatz in Grünruhelage



3SI MAKLER

Objektnummer: 20130
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	175,56 m²
Nutzfläche:	194,88 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	16,01 m²
Heizwärmebedarf:	D 141,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien







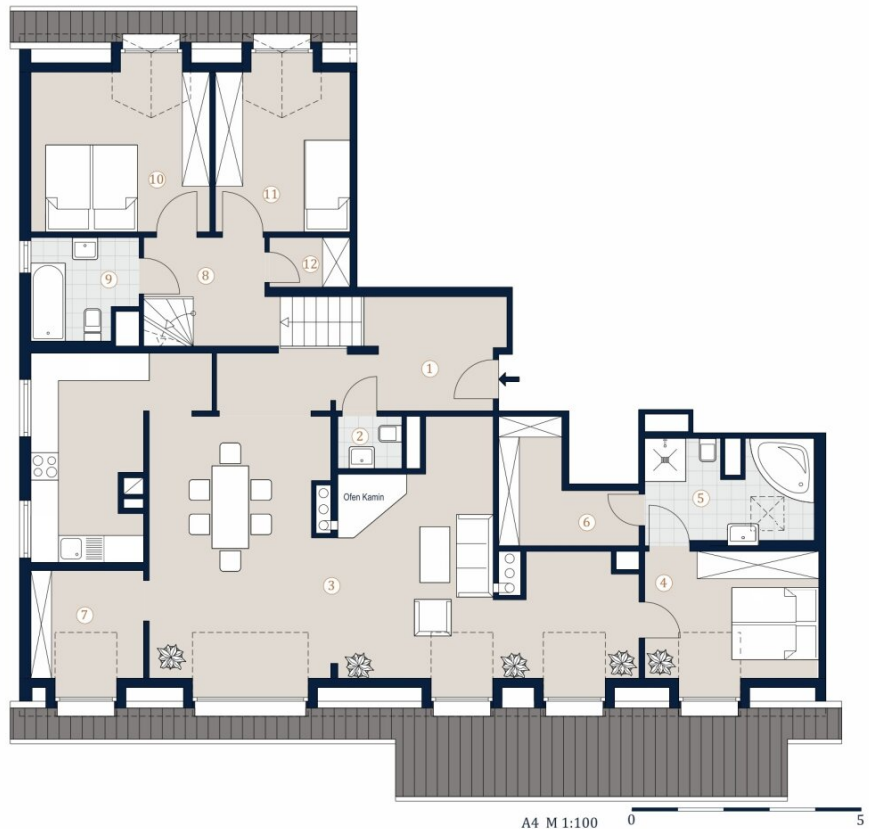
Wlassakstraße 74
1130 Wien

Top 11 • Stiege 1 • 1.DG

Wohn-/Nutzfläche 175,56 m²
Freifläche 19,32 m²

- 1 Diele
- 2 WC
- 3 Wohnküche
- 4 Zimmer 3
- 5 Bad 2
- 6 Schrankraum
- 7 Zimmer 4
- 8 Vorraum
- 9 Bad 1
- 10 Zimmer 1
- 11 Zimmer 2
- 12 Abstellraum

Bei Immobilien zu Hause.



Die in der Planvorstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Statische Maße sind Rohbaumaße.

Wlassakstraße 74
1130 Wien

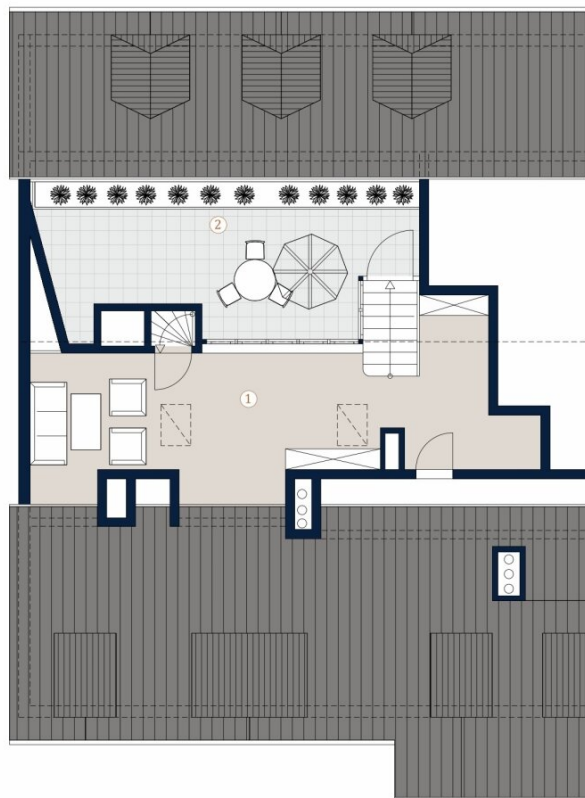
Top 11 • Stiege 1 • 2.DG

Wohn-/Nutzfläche 175,56 m²
Freifläche 19,32 m²

- 1 Dachbodenraum
- 2 Terrasse

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Statische Maße sind Rohbaumaße.

Objektbeschreibung

Großzügige Dachgeschoß- Terrassenmaisonette

Hierbei handelt es sich um **hochwertig ausgestattete Dachgeschoßmaisonette** mit Terrasse in **traumhafter Grünruhelage**. Sie punktet mit einem lichtdurchfluteten, offenen Grundriss und einem weitläufigen zentralen Wohn-Küchen-Essbereich mit fast 70m²! Zusätzlich zum Hauptschlafzimmer mit angrenzendem großzügigem Badezimmer und begehbarem Schrankraum verfügt die Wohnung noch über zwei weitere Schlafzimmer mit separatem Badezimmer im Halbstock. Der geräumige Gäste-Fernsehraum in der ausgebauten Dachbodengalerie mit Zugang zur Terrasse mit **herrlichem Grün-Rundumblick** ist ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie. Ein zentraler Vorraum mit Zugang zum Treppenaufgang, eine separate Gästetoilette und ein Abstellraum runden den **durchdachten Grundriss** ab.

Der Wohnung sind auch noch ein - mit bis zu 4 Meter hohes -ca. 16m² großes Kellerabteil und ein rund 17m² großer Garagenplatz zugeordnet.

Die optimale Raumaufteilung, die **hochwertige Ausstattung** und die ansprechende Wohngegend unterstreichen das stimmige Gesamtkonzept.

Ausstattungs Highlights

- Eleganter Fischgrät-Eichenparkettboden
- Hochwertige Badezimmersausstattung
- Moderne, vollausgestattete Küche
- offener Kamin
- sonnendurchflutete Räume
- Dachterrasse mit Weitblick
- Hauszentralheizung mit Fernwärme

- Großzügiger Tiefgaragenplatz
- Geräumiger Einlagerungsraum

Aufteilung

- Wohn-Küchen- Essbereich (rund 70m²) mit offenem Kamin
- Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer
- Badezimmer mit Dusche, Wanne, Toilette
- Angrenzender begehbare Schrankraum
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne und Toilette
- Gäste- / Fernsehraum mit Ausgang zur Terrasse
- Großzügige Terrasse

Eckdaten

- 5 bis 6 Zimmer
- 2 Bäder mit Toilette
- 1 separate Gäste-Toilette

- 2 Abstellräume
- rund 176m² Wohnnutzfläche inkl. integriertem Dachbodenraum
- rund 19m² Terrasse
- rund 16m² Kellerabteil mit bis zu 4 Meter Raumhöhe (ebenerdig zu begehen)
- rund 17m² Garagenplatz (ca. 5,30m x 3,17m)

laufende monatliche Kosten:

- Betriebskosten: € 432,98,- zzgl. 10% USt. (inkl. Garagen-& Liftbetriebskosten)
- Reparaturrücklage € 285,48-
- In der angeführten Bruttobetriebskosten sind keine verbrauchsabhängigen Kosten wie etwa für Strom oder für Heizkosten & Warmwasser (Fernwärme) enthalten.

Bezirk / Umgebung / Infrastruktur

Diese gepflegte Liegenschaft befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, dem noblen Bezirk Hietzing.

Die verkehrsberuhigte Wohn- Sackgasse, die Wlassakstraße, ist eine **breite Allee** mit viel Grün in Ober St. Veit- neben den Naherholungsgebieten Lainzer Tiergarten, Hörndlwald und Schönbrunn für ausgedehnte Spaziergänge bietet auch der 5 Gehminuten entfernte **Tennisclub** (Ober St. Veit) mit Sandplätzen im Sommer, Hallenplätzen im Winter, einem Schwimmbad und einem Restaurant mit Terrasse genügend Raum für Freizeitaktivitäten.

Zusätzlich ist auch wegen der **guten Infrastruktur**, der für den täglichen Bedarf erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältiger medizinischer Versorgung mit Spitälern, Ärzten und Apotheke im direkten Umfeld die **Lage besonders ansprechend**.

Auch öffentlich ist das Wohnhaus mit der Buslinie 54B oder 55B mit direktem Anschluss an die U4 Ober St. Veit **optimal angebunden**.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben, Informationen, Unterlagen, als auch Plandokumente wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben / übermittelt und eine Garantie auf Richtigkeit sowie Vollständigkeit können wir nicht übernehmen, Druckfehler vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap