Terrasse mit Fernblick I Dachgeschoss - Erstbezug nach Sanierung I Direkt am Yppenplatz & Brunnenmarkt I U-bahn Nähe

Objektnummer: 15697

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2016
Wohnfläche:	80,00 m²
Nutzfläche:	86,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,69 kWh / m² * a
Kaufpreis:	499.000,00 €

Provisionsangabe:

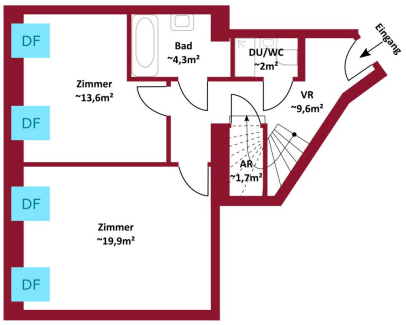
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

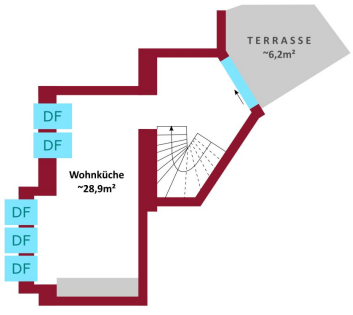
Ihr Ansprechpartner

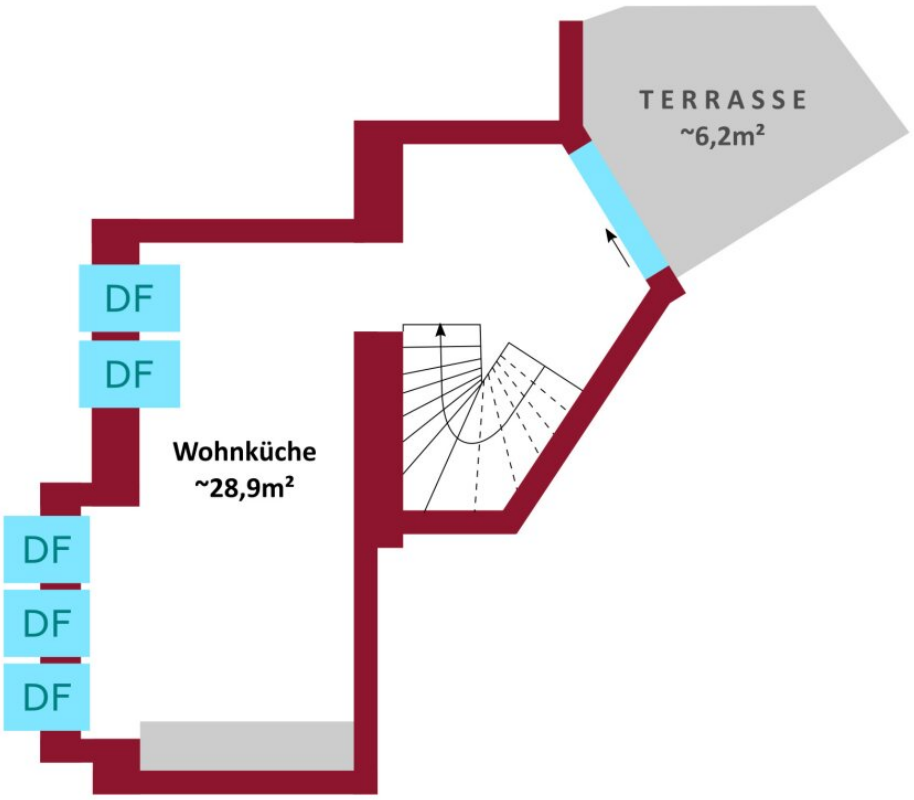
Benjamin Bornschein

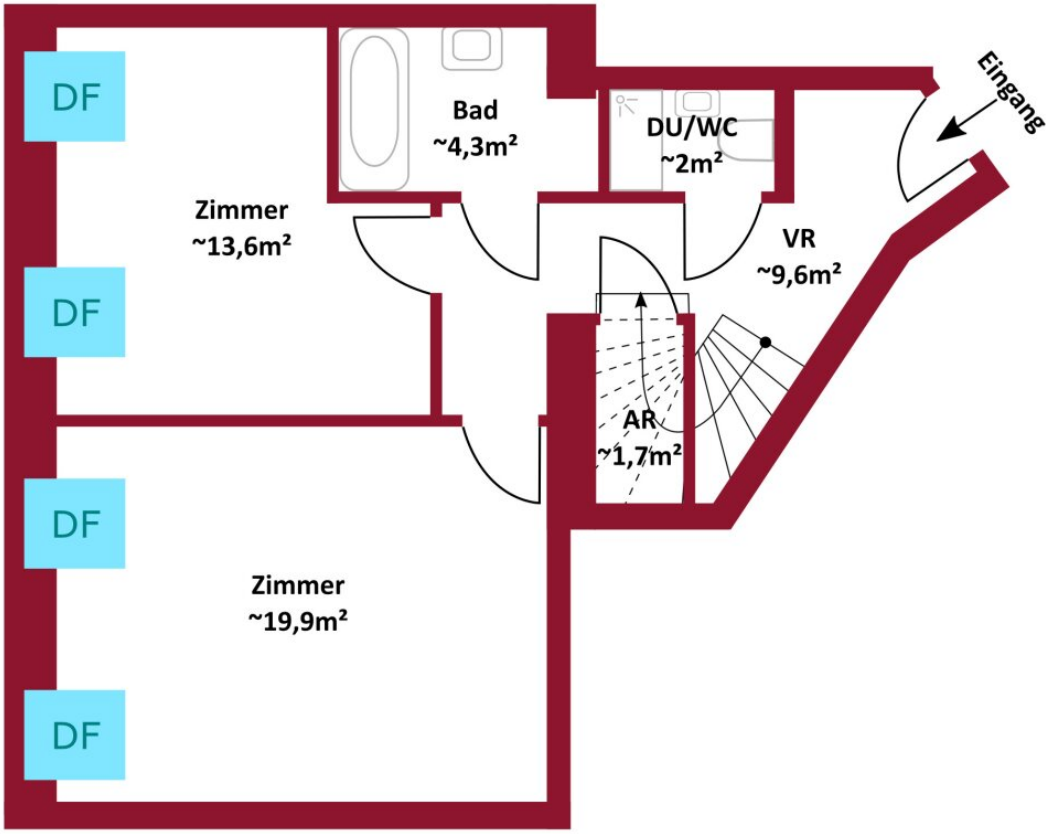
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 4255 264


DF
Zimmer
~13,6m²
DF
Bad
~4,3m²
DU/WC
~2m²
Eingang
VR
~9,6m²
AR
~1,7m²
DF
Zimmer
~19,9m²
DF


TERRASSE
~6,2m²
DF
DF
Wohnküche
~28,9m²
DF
DF
DF


TERRASSE
~6,2m²
DF
DF
Wohnküche
~28,9m²
DF
DF
DF


DF
DF
DF
DF
Zimmer
~13,6m²
Zimmer
~19,9m²
Bad
~4,3m²
DU/WC
~2m²
VR
~9,6m²
AR
~1,7m²
Eingang

Objektbeschreibung

Aktuell in Fertigstellung der Sanierung.

Diese stilvolle **3-Zimmer-Dachgeschoss Maisonette** vereint modernes Wohnen mit höchstem Komfort und einer beeindruckenden **Dachterrasse mit Panoramablick bis zum Kahlenberg**. Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen.

Im **unteren Bereich** befinden sich zwei ruhige Schlafzimmer, die ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Ergänzt wird diese Ebene durch **zwei hochwertig ausgestattete Bäder** – eines mit **Badewanne**, das andere mit **Dusche und WC. Der untere Bereich wird aktuell komplett neu saniert und mit neuen Fließen in den Bädern, sowie neuem Parkettboden ausgestattet.**

Der **obere Wohnbereich** beeindruckt mit einer großzügigen, offenen **Wohnküche mit Südausrichtung**, die dank bodentiefer Fensterflächen lichtdurchflutet ist und ein angenehmes Wohngefühl schafft. Von hier aus gelangt man direkt auf die **nordwestseitige Dachterrasse**, die einen atemberaubenden **Weitblick über Wien bis zum Kahlenberg** bietet – ein perfekter Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, darunter **Landhausdielen aus geölter Eiche**, edle **Fliesen** in den Bädern sowie eine **Fußbodenheizung in allen Räumen**. Eine eingebaute **Klimaanlage** sorgt im Sommer für angenehme Temperaturen. Hochwertige **mehrfachverglaste Fenster** und elektrische Raffstores an der Terrassentür, sowie manuelle Markisen an den Dachfenstern garantieren optimalen Sonnenschutz.

Ausstattung und Aufteilung der Maisonette-Wohnung

Unterer Bereich:

- 2 Zimmer (Schlaf-/Arbeits-/Gästezimmer)
- 1 Abstellraum
- 1 Badezimmer mit Badewanne
- 1 Badezimmer mit Dusche und WC

Oberer Bereich:

- Offene Wohnküche mit Südausrichtung
- Zugang zur Dachterrasse (nordwestseitig) mit Blick bis zum Kahlenberg

Innenausstattung

- Landhausdielen aus Eiche, geölt
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Hochwertige Fliesen in den Bädern
- Holz-Alu-Terrassentür mit 3-fach Verglasung und elektrischen Raffstore
- Velux - Dachfenster mit manuellen Markisen
- Individuelle Klimaanlage für Wohnräume

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beläuft sich auf **499.000€**

monatliche Betriebskosten:

- Reparaturrücklage: 118,05€
- Betriebskosten: 192,82€ zzgl. USt.
- Betriebskosten Lift 14,95€ zzgl. USt.

Im Haus gab es vor kurzem einen Wasserschaden, der aktuell behoben wird.

Gerne steht Ihnen Herr Benjamin Bornschein für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 4255 264 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap