

**360 Tour / Parkblick - Exklusive, modern ausgestattete
2-Zimmer-Maisonette-Dachterrassenwohnung in bester
Lage des 9. Bezirks**



Objektnummer: 1153

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1890
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	94,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	849.900,00 €
Betriebskosten:	156,36 €
Heizkosten:	169,73 €
USt.:	51,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

SCHIFFER Immobilien GmbH
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12



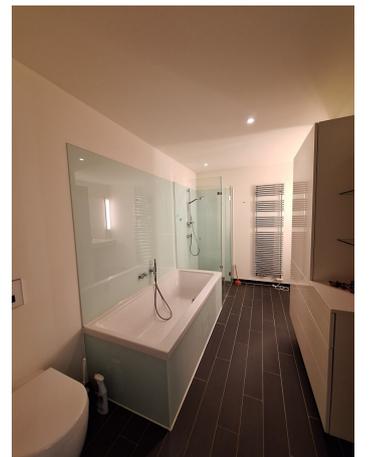














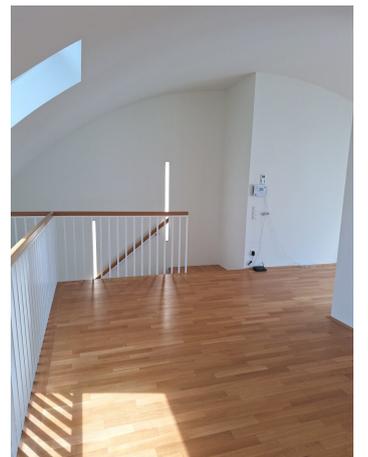


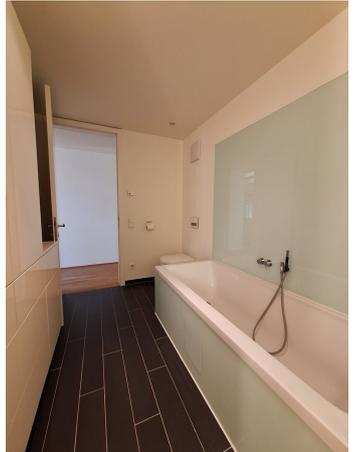


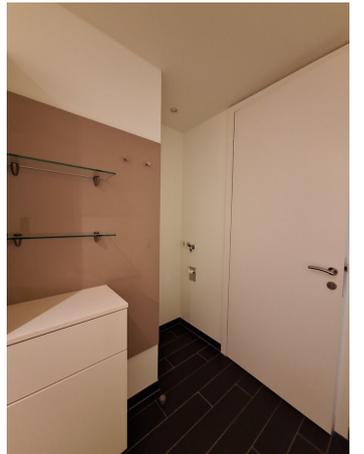


























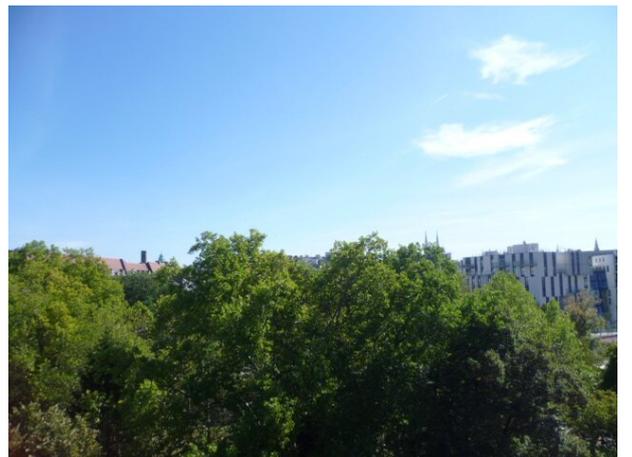










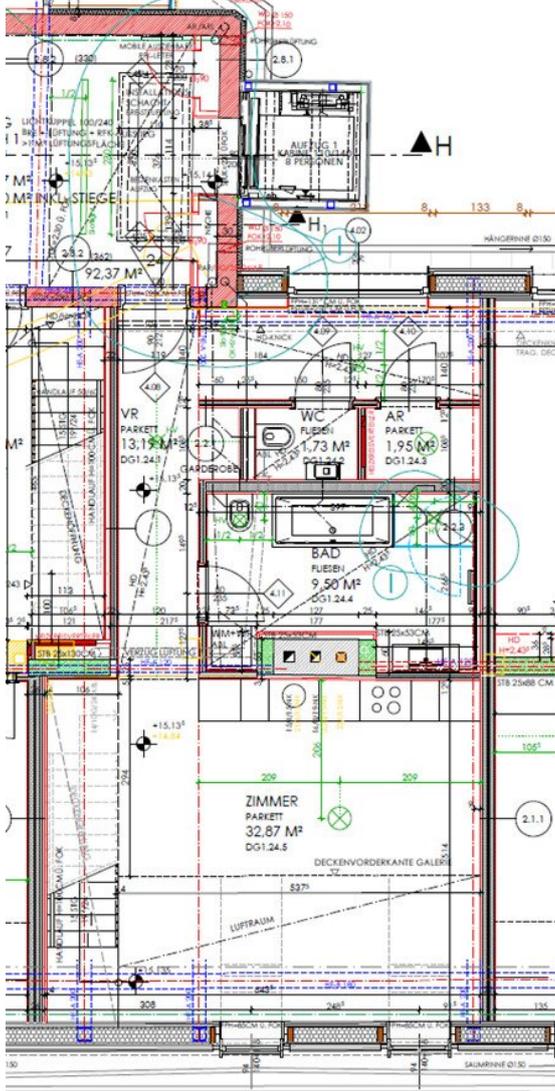




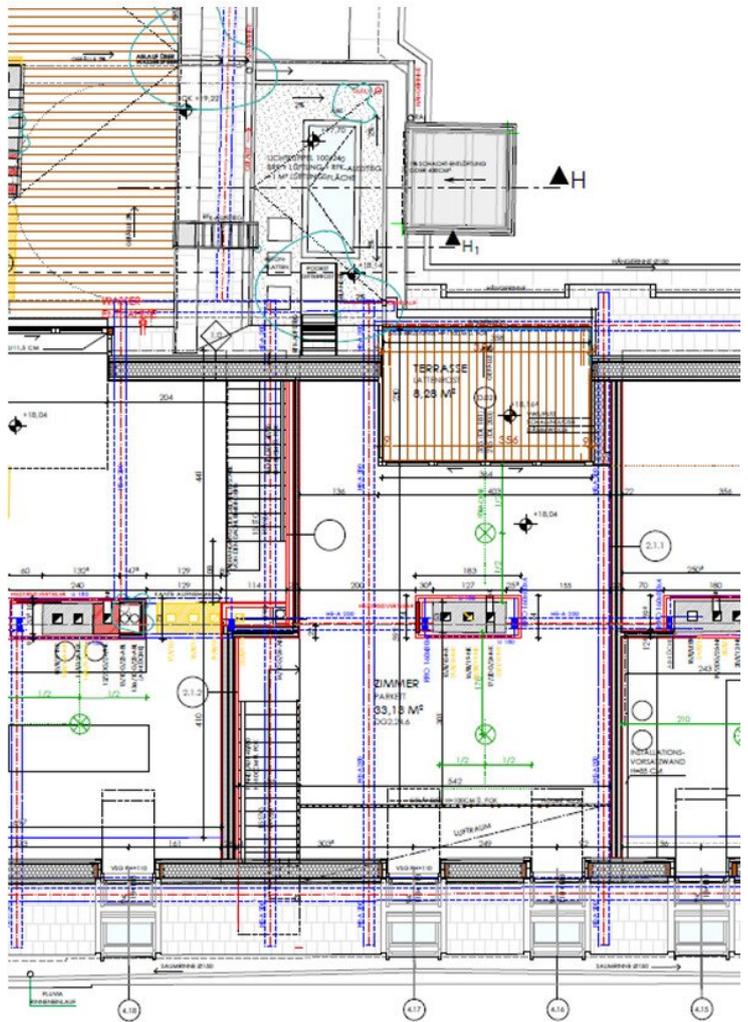


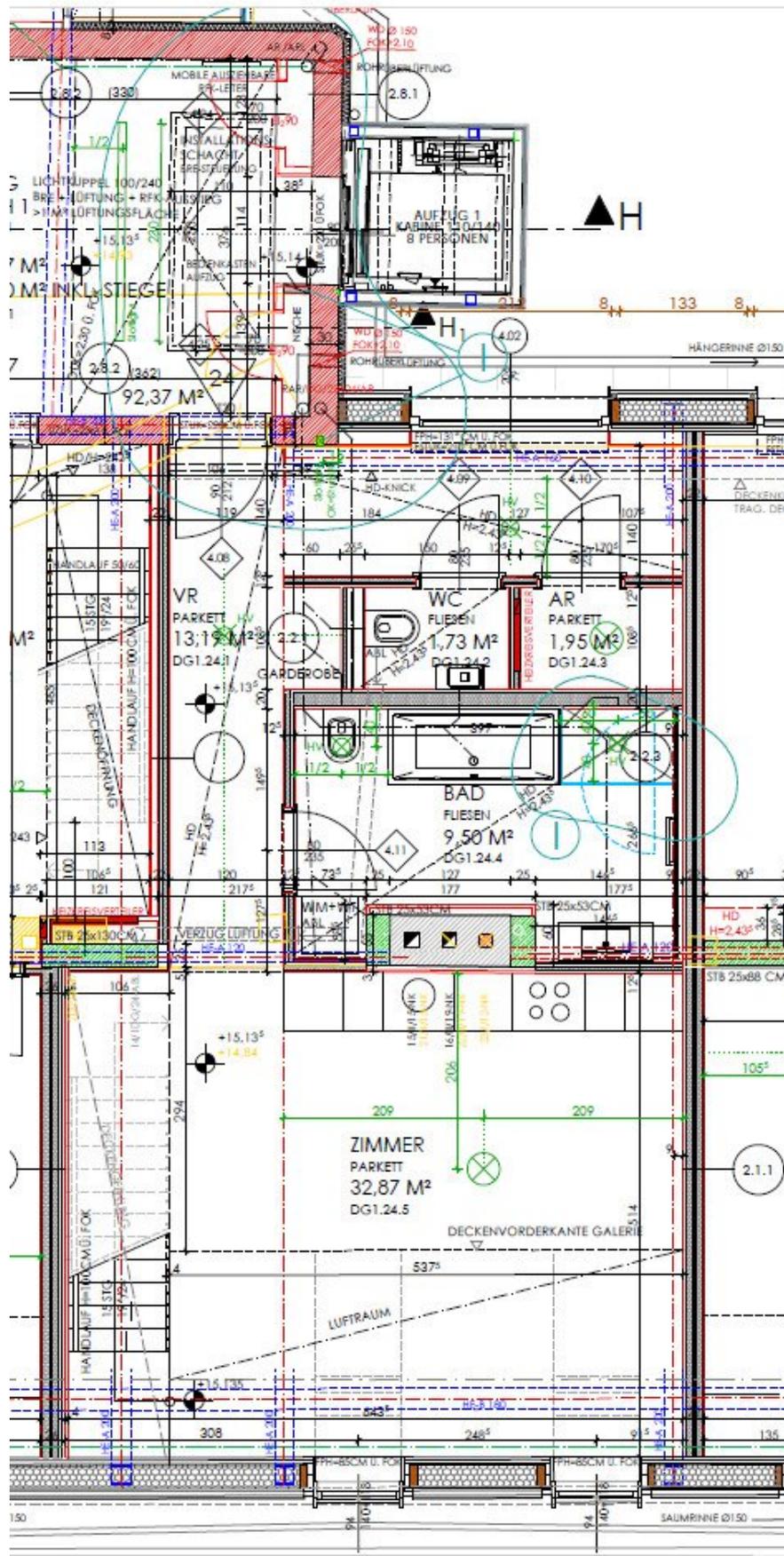
Vorschreibung 7/2024	Rechnung 24/0902/VS00110 (Duplikat)		31.07.2024	
BETRIEBSKOSTEN	156,36	10%	92,00 M2	von 2347,59
WE-RÜCKLAGENKTO	230,04	0%	92,00 M2	von 2347,59
LIFT-BK	32,92	10%	92,00 M2	von 2347,59
HEIZKOSTEN	64,83	20%	92,00 M2	von 2150,74
WARMWASSER	28,50	10%	92,00 M2	von 1560,37
Netto gesamt			512,65	
10% USt	21,78			
20% USt	12,97		34,75	
Summe	EUR		547,40	

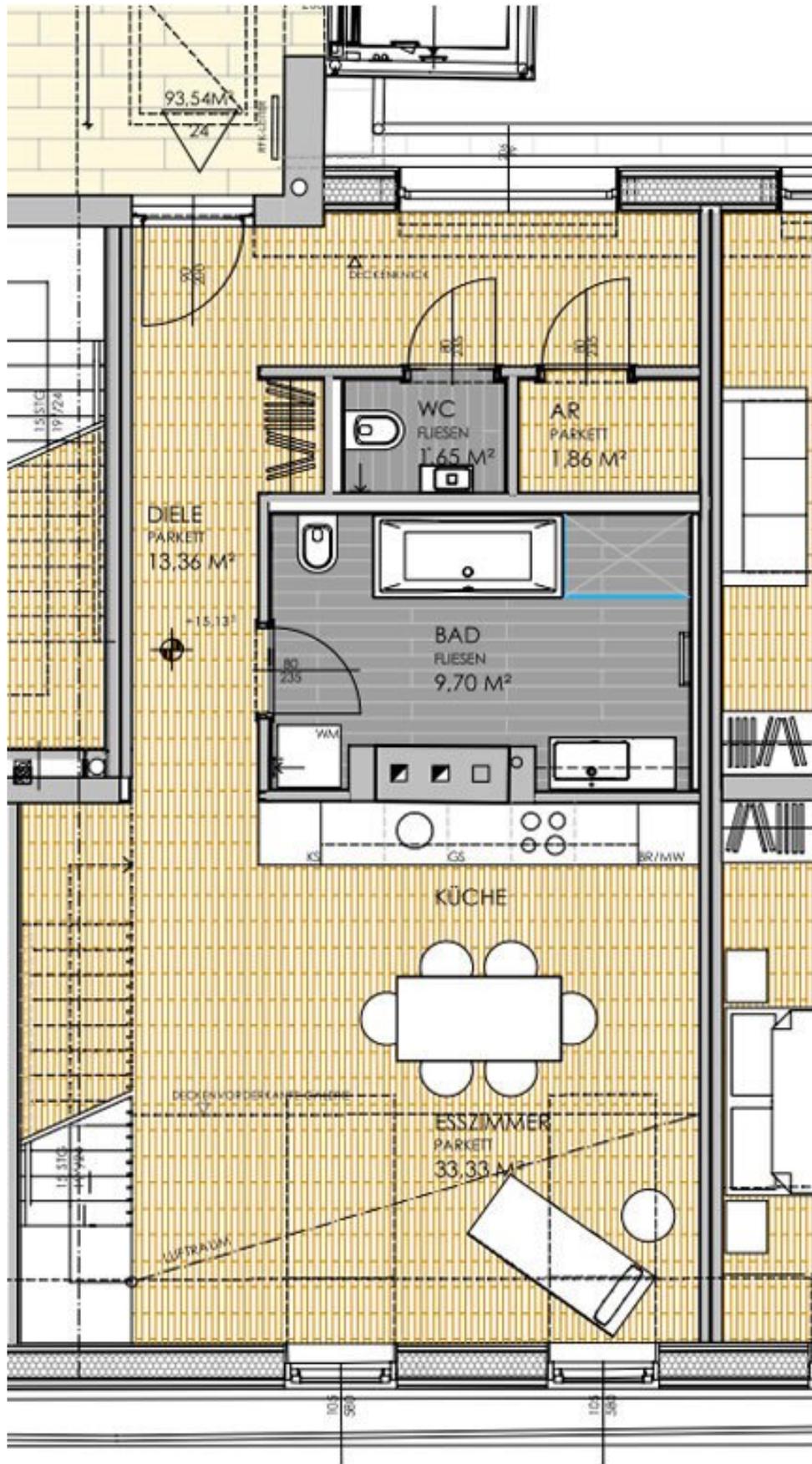
Ebene 1 DG 1

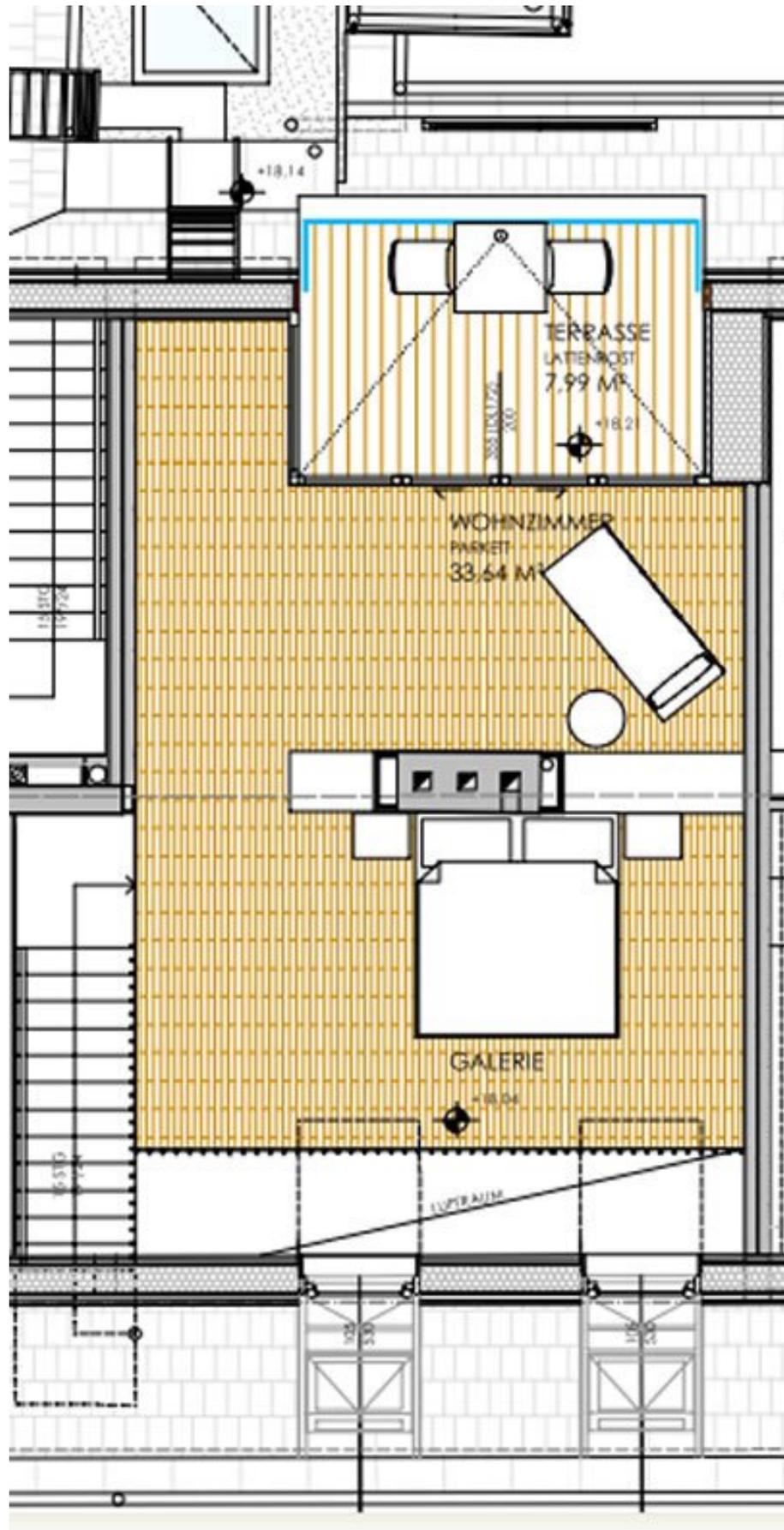


Ebene 2 DG 2

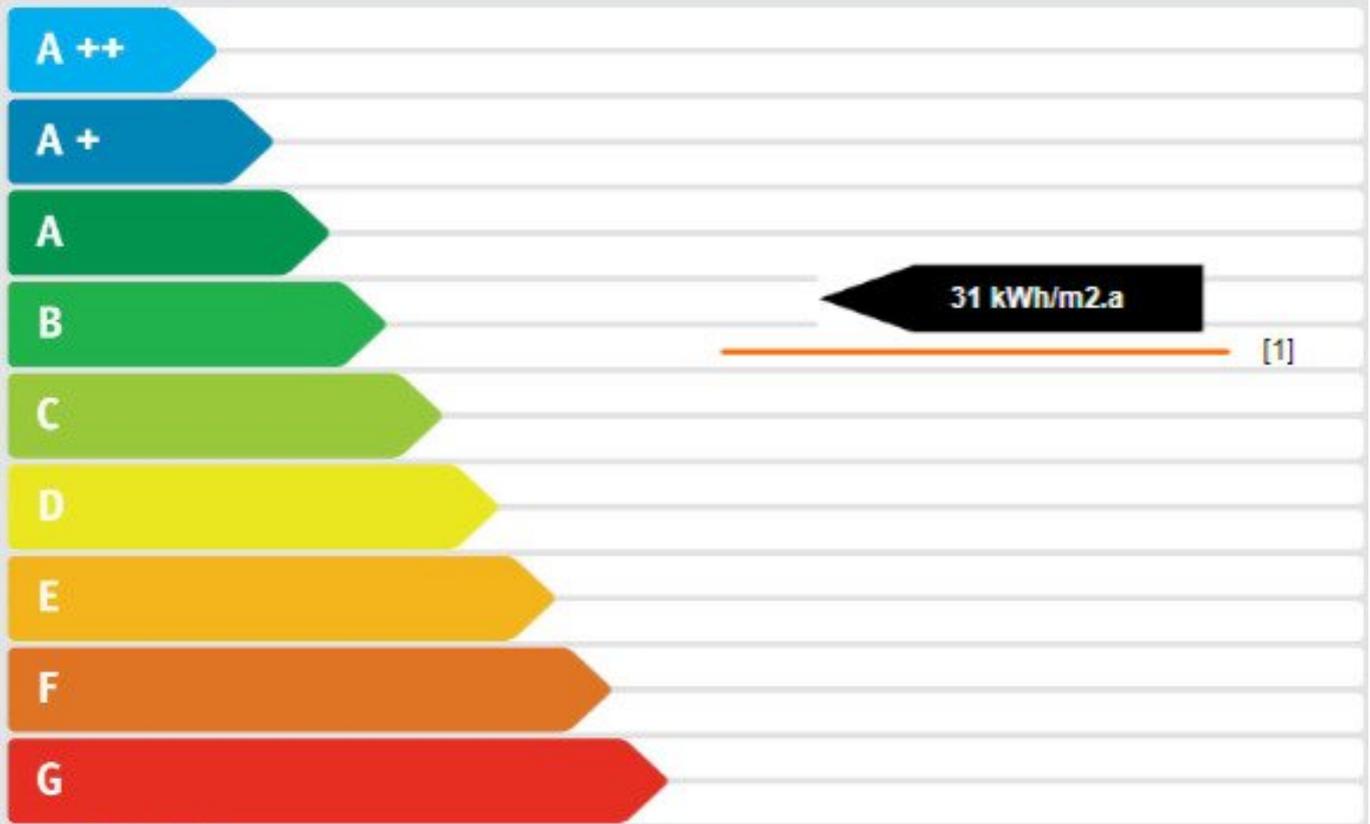








SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



[1] Anf. Bauordnung

Objektbeschreibung

360 Tour / Parkblick - Exklusive, modern ausgestattete 2-Zimmer-Maisonette-Dachterrassenwohnung in bester Lage des 9. Bezirks- Nähe Nußdorferstraße / Michelbeuerngasse

Zum **exklusiven Verkauf** gelangt eine **moderne** und sehr **exklusiv ausgestattete, in Erstbezugsqualität, 2-Zimmer-Maisonette-Dachterrassenwohnung** mit herrlichem **Parkblick** in sehr guter, zentraler Lage des **9. Bezirks - Nähe Arne Karlsson Park**.

Die **Wohnung** selbst erstreckt sich **maisonettartig über das 1. und 2. DG** eines **wunderschönen, repräsentativen und generalsanierten Jahrhundertwendehauses** und verfügt über eine **hofseitig gelegene ca. 8m² große Terrasse**.

Das **ca. im Jahre 2011 errichtete Dachgeschoss** wurde **architektonisch besonders anspruchsvoll als Tonnenkonstruktion** mit **beeindruckender Raumhöhe** ausgeführt.

Dieses **Objekt besticht** vor allem durch **die sehr gute Lage**, die **einzigartige Architektur**, dem **herrlichen, unverbaubaren Parkblick** (Arne-Karlsson-Park), die **moderne Gesamtausstattung**, die **durchdachte Grundrissqualität**, die **moderne Komplettküche**, die **hofseitige Terrasse** sowie die **exklusiven Sanitäreinrichtungen**.

- **beste Infrastruktur** (Geschäfte des täglichen Bedarfes, Volksoper, City-Nähe, Universität, Apothekerhaus, Liechtensteinpark, etc.)

- **beste öffentliche** (5, 33, 41, 40, 42, 37, U6, geplante U5-Station) und individuelle Verkehrsanbindung - City sehr gut erreichbar.

- Garagenplätze sind eventuell in der näheren Umgebung anmietbar.

360 Grad-Tour Link: <https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZY6C>

Kaufpreis: VB € 849.900.-

Raumaufteilung:

DG 1:

- Diele
- WC mit Handwaschbecken
- Badezimmer mit Wanne, Waschtisch, WC, Waschmaschinenanschluss
- Wohn-/Esszimmer mit integrierter, moderner Komplettküche (Ceranfeld, Spüle, Geschirrspüler, Dunstabzug, Kühlschrank mit Gefrierfach)
- Abstellraum
- Aufgang 2. Ebene

DG 2:

- Wohnzimmer / Galeriezimmer (ev. teilbar)
- Ausgang auf die hofseitige Terrasse

Ausstattung:

- erstklassige Gesamtausstattung
- beste bautechnische Qualität
- lichtdurchflutete Räume
- moderne Metallverbundfenster
- Fußbodenheizung mit Einzelzimmerregelung

- Grundlastkühllastabdeckung / wasserbasierte Hausklimatisierung (siehe Ausstattungsbeschreibung)
- hochwertige Parketten, Fliesenböden
- durchdachte Einbauschränke
- gt. elektrische Dachflächenfenster
- elektrische Außenrollos
- Dachterrasse mit Holzboden und Wasseranschluss
- Kellerabteil
- Fernwärme
- **Energieausweis (HWB 31,00 kWh/m²a, HWB-Klasse B lt. EA vom 19.12.2021)**
- **Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!**
- **Sehr gerne können wir Ihnen bei näherem Interesse nähere Details (WEV, Pläne, GB-Auszug, BK-Vorschreibung, BK-Abrechnung, etc.) zum Objekt übermitteln.**
- **Sie können selbstverständlich das kausale Wohnungseigentumsobjekt auch durch einen Sachverständigen (Architekt/Baumeister, etc.) Ihrer Wahl zu Ihren Kosten prüfen lassen.**

HINWEIS:

Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertenes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!

Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

Schon heute für IHRE Realität von morgen!

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 <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap