

**Dachgeschoss | West-Terrasse | Klima | Garten | EINE  
EBENE | Pötzleinsdorf**



**Objektnummer: 7311/556**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	245,07 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	288,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	1.661,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.650.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	564,45 €
<b>USt.:</b>	63,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

95.400,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Valerio-Damiano Stoisser**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3







YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN

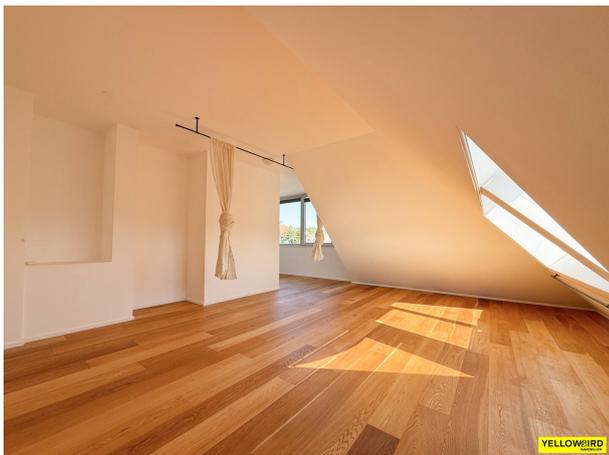


YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN



YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN









TOP 14

1. Dachgeschoss

1	Entrée	13,77 m <sup>2</sup>
2	Wohn-Essraum	88,76 m <sup>2</sup>
3	Diele	22,08 m <sup>2</sup>
4	AR	2,21 m <sup>2</sup>
5	Wirtschaftsraum	3,31 m <sup>2</sup>
6	WC	3,54 m <sup>2</sup>
7	Bad	16,21 m <sup>2</sup>
8	Duschbad	3,73 m <sup>2</sup>
9	Zimmer	33,33 m <sup>2</sup>
10	Schrankraum	12,56 m <sup>2</sup>
11	Zimmer	19,67 m <sup>2</sup>
12	Zimmer	25,90 m <sup>2</sup>
13	Terrasse	30,60 m <sup>2</sup>
14	Terrasse	12,99 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>		<b>288,66 m<sup>2</sup></b>

Sämtliche Maße sind Rohbaumaße  
Maßtoleranzen bis 3% sind möglich



## Objektbeschreibung

Traumhafte Dachgeschosswohnung in der Scheibenbergstrasse.

Eine riesige, westseitige, auf Wohnebene befindliche Terrasse, knappe 100m<sup>2</sup> Wohnesszimmer, 3 große Schlafzimmer, Grünblick in den Gemeinschaftsgarten, Badezimmer mit Ausgang auf die zweite Terrasse, Lift, Klima und vieles Mehr zeichnen dieses perfekte Angebot aus.

Eckdaten:

- Pötzleinsdorf
- westseitige Terrassen
- über 100m<sup>2</sup> Wohnesszimmer / Entree
- Masterbedroom mit über 45m<sup>2</sup> und Ausgang auf zweite Terrasse
- 2 weitere Schlafzimmer
- großes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC, Ausgang auf die zweite Terrasse
- 2 Abstellräume
- Gäste WC
- zweites Badezimmer mit Dusche
- Lift
- Klima

- Gemeinschaftsgarten

#### **KOSTEN:**

- **KAUFPREIS:** EUR 2.659.000.-

#### **BETRIEBSKOSTEN:**

- Betriebskosten: EUR 620,90
- Rücklage: EUR 66,01
- LIFT brutto: EUR 75,91
- Gesamtbelastung: EUR 762,82

#### **NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:**

- Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- Vertragserrichtung: wird vom Verkäufer genannt
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap