360 GRAD RUNDUMBLICK ÜBER DÖBLING von Ihrer 152qm Dachterasse und eine geräumige 4 Zimmer -Dachgeschosswohnung wartet auf Sie

Objektnummer: 4565

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	188,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Kaufpreis:	1.687.000,00 €

Provisionsangabe:

60.732,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Wolfgang Buchwieser

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 Top 5 und 6
1190 Wien

T +43 1 470 39 55

rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KOFLER
oliver pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KOFLER
feinquartiert

rtimmo

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER
feinquartiert

rtimmo
oliver pfeiler

rtimmo
oliver pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KOFLER
oliver pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KOFLER
feinquartiert

rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KOFLER
oliver pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER
oliver pfeiler

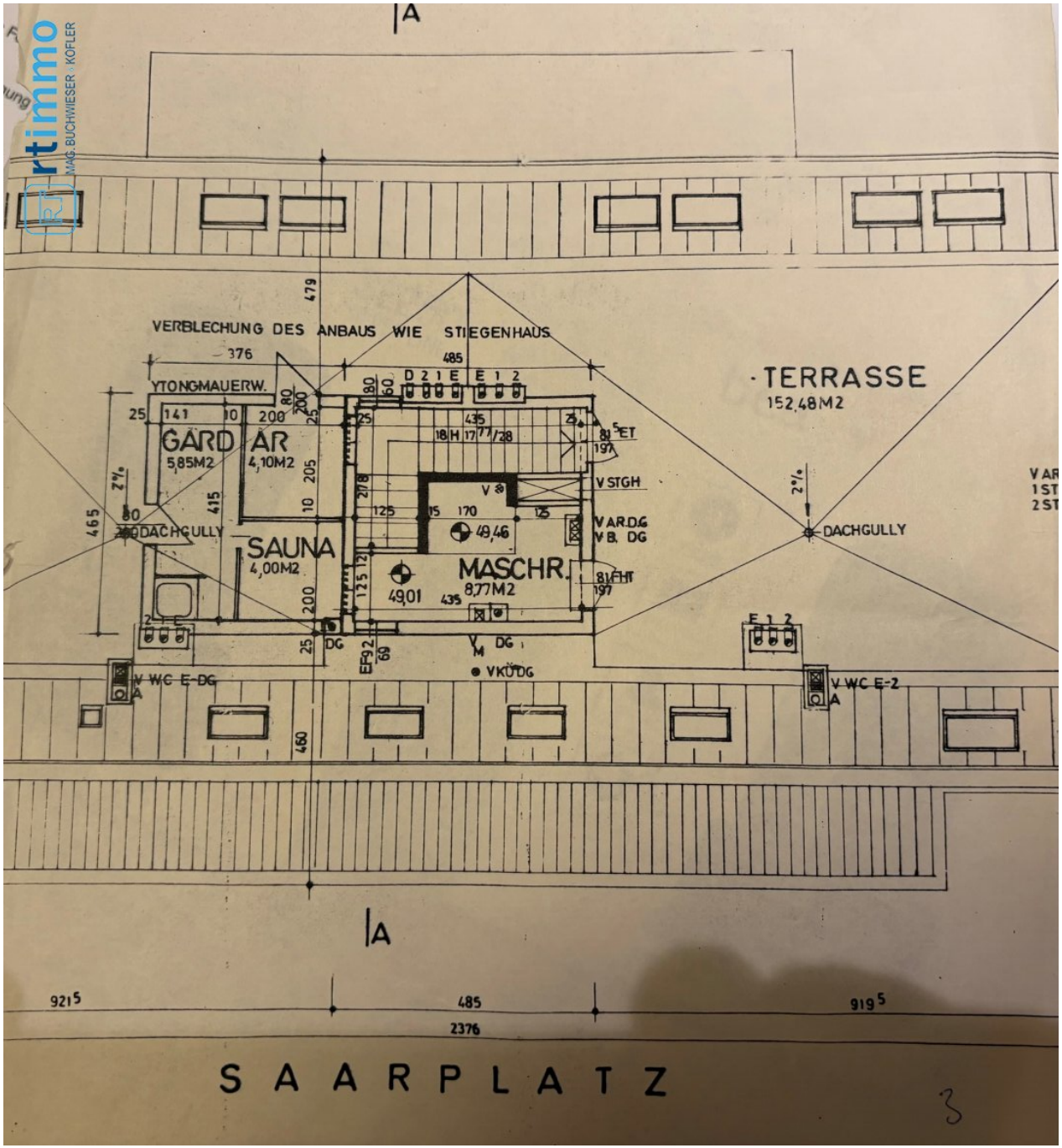
rtimmo
oliver pfeiler

rtimmo
oliver pfeiler

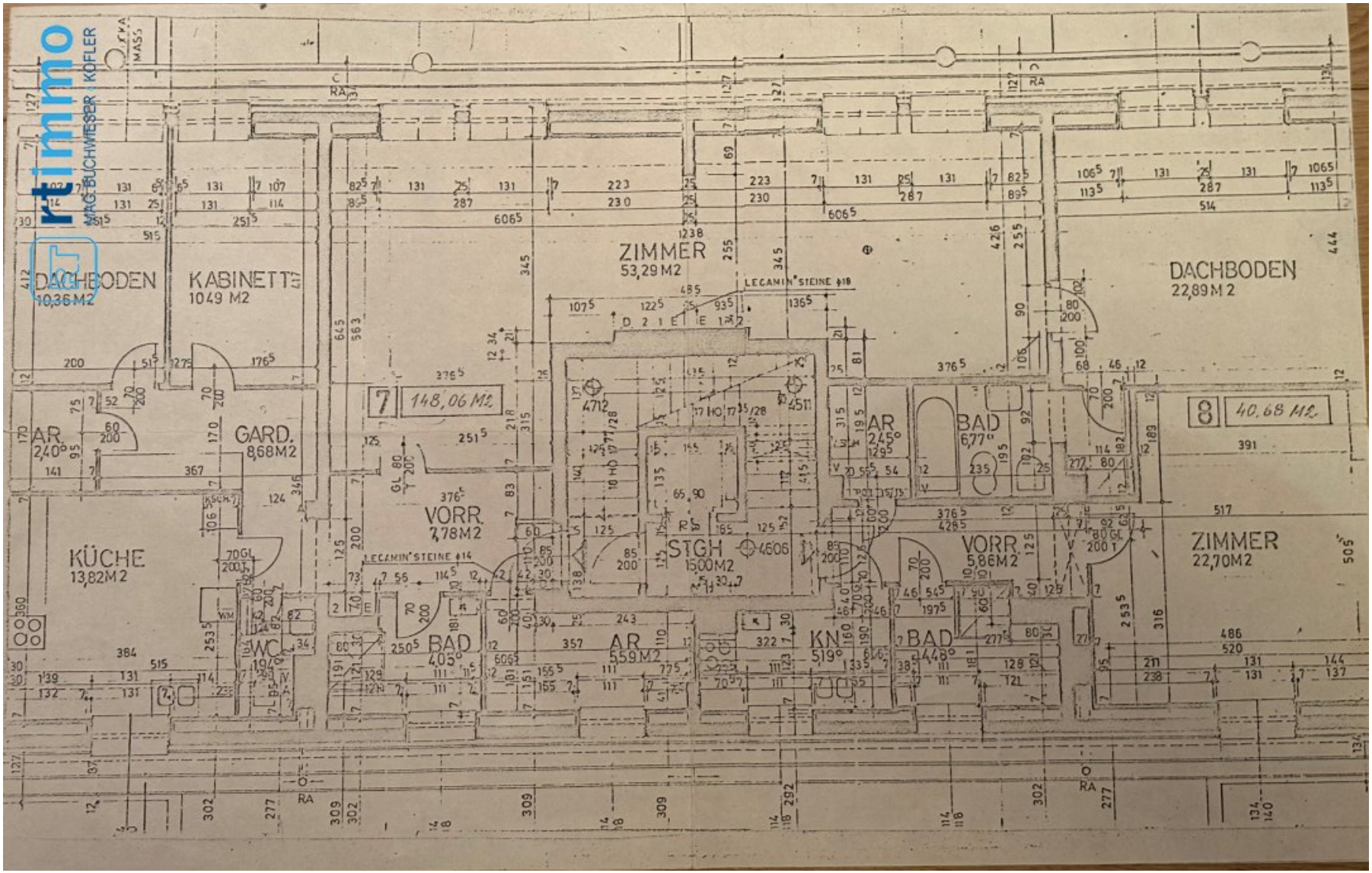
rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER
oliver pfeiler

rtimmo
oliver pfeiler

rtimmo
oliver pfeiler



A
VERBLECHUNG DES ANBAUS WIE STIEGENHAUS
376
485
YTONGMAUERW.
GARDAR
5,85M2
4,10M2
SAUNA
4,00M2
MASCHR.
8,77M2
49,46
49,01
TERRASSE
152,48M2
DACHGULLY
DACHGULLY
V STGH
V AR.DG
V B. DG
V WC E-DG
V WC E-2
VKÜDG
479
465
460
2%
2%
9215
485
9195
2376
SAARPLATZ


rhimmo
MAG. BUCHWIESER KOFLER
DACHBODEN
10,36 M2
KABINETT
10,49 M2
ZIMMER
53,29 M2
DACHBODEN
22,89 M2
7
148,06 M2
8
40,68 M2
AR.
2,40°
GARD.
8,68 M2
VORR.
2,78 M2
STGH
15,00 M2
AR
2,45°
BAD
6,77°
VORR.
5,86 M2
ZIMMER
22,70 M2
KÜCHE
13,82 M2
WC
1,97°
BAD
4,05°
AR
5,59 M2
KN
5,19°
BAD
4,48°
LECAMIN STEINE
RA

Objektbeschreibung

SIE LIEBEN DAS AUSSERGEWÖHNLICHE?

Dann ist diese beeindruckende Dachgeschosswohnung mit einer einzigartigen Dachterrasse das Richtige für Sie. Um Sie zu Ihrem perfekten Zuhause zu machen, benötigt Sie allerdings noch Ihre Aufmerksamkeit um Sie modern umzugestalten und auf den neuesten Stand der Technik zu bringen.

HIGHLIGHTS

- 188 qm Wohnfläche

- 152 qm Dachterrasse mit 360 Grad Blick über Döbling

- Wellnessbereich am Dach

- 1 Garagenplatz

- Teilungsmöglichkeit der Wohnung (im GB sind dies zwei Einheiten).

- Park direkt davor

- Potential nach Sanierung (Dach wurde bereits saniert)

BESCHREIBUNG

Die großzügige Dachgeschosswohnung bietet Ihnen mit einer Fläche von 188 m² ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und mit der 152 qm großen, darüberliegenden eigenen Terrasse können Sie sich Ihr eigenes Refugium schaffen. Die Wohnung ist teilweise sanierungsbedürftig und ermöglicht es Ihnen, Ihre persönlichen Wünsche und Vorstellungen in die Tat umzusetzen. Die derzeitigen vier Zimmer bieten viel Raum für kreative Ideen, sei es als Familienwohnung, als Investitionsobjekt oder als stilvolles Zuhause für den gehobenen Lebensstil und kann auch auf zwei Wohnungen aufgeteilt werden (im GB ist dies so gegeben)

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die traumhafte Terrasse mit einem Saunabereich, auf der Sie den Tag mit einem Kaffee beginnen oder den Abend mit einem Glas Wein ausklingen lassen können. Genießen Sie den atemberaubenden Ausblick über die Stadt und die umliegenden Grünflächen, somit ein perfekter Ort, um die Seele baumeln zu lassen und den Alltag hinter sich zu lassen.

Erleben Sie ein neues Lebensgefühl in dieser traumhaften Dachgeschosswohnung, die Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch einen Rückzugsort im pulsierenden Wien bietet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern! Ihr Traum vom perfekten Wohnen beginnt hier.

Insgesamt eine großartige Gelegenheit, sich Ihre große neue Wohnung in Ihren eigenen Stil zu schaffen!

RAUMAUFTEILUNG: 2 Vorzimmer, 2 Bäder, Garderobe, Wohnzimmer mit 60 qm, 1 Zimmer teilbar, 2 große Zimmer Küche, Bad, Kabinett, WC, Gang, 2 Zimmer

VERKEHRSANBINDUNG:

Bus: 10A, 39A in 100m

U-Bahn Spittelau: U4 in 1, 3 km

Straßenbahn: 38 in 300m

INFRASTRUKTUR:

Billa ca.100 m entfernt, Restaurants, Ärzte, Kindergärten und Schulen. Ärzte in der näheren Umgebung

KOSTEN:

1.680.000€ Kaufpreis

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch (Entfall bei Hauptwohnsitzbegründung möglich)

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3% Maklerhonorar + 20% UST.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

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 <1.000m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap