

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



**Objektnummer: 4565**

**Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	188,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 102,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,81
<b>Kaufpreis:</b>	1.492.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

53.712,00 € inkl. 20% USt.

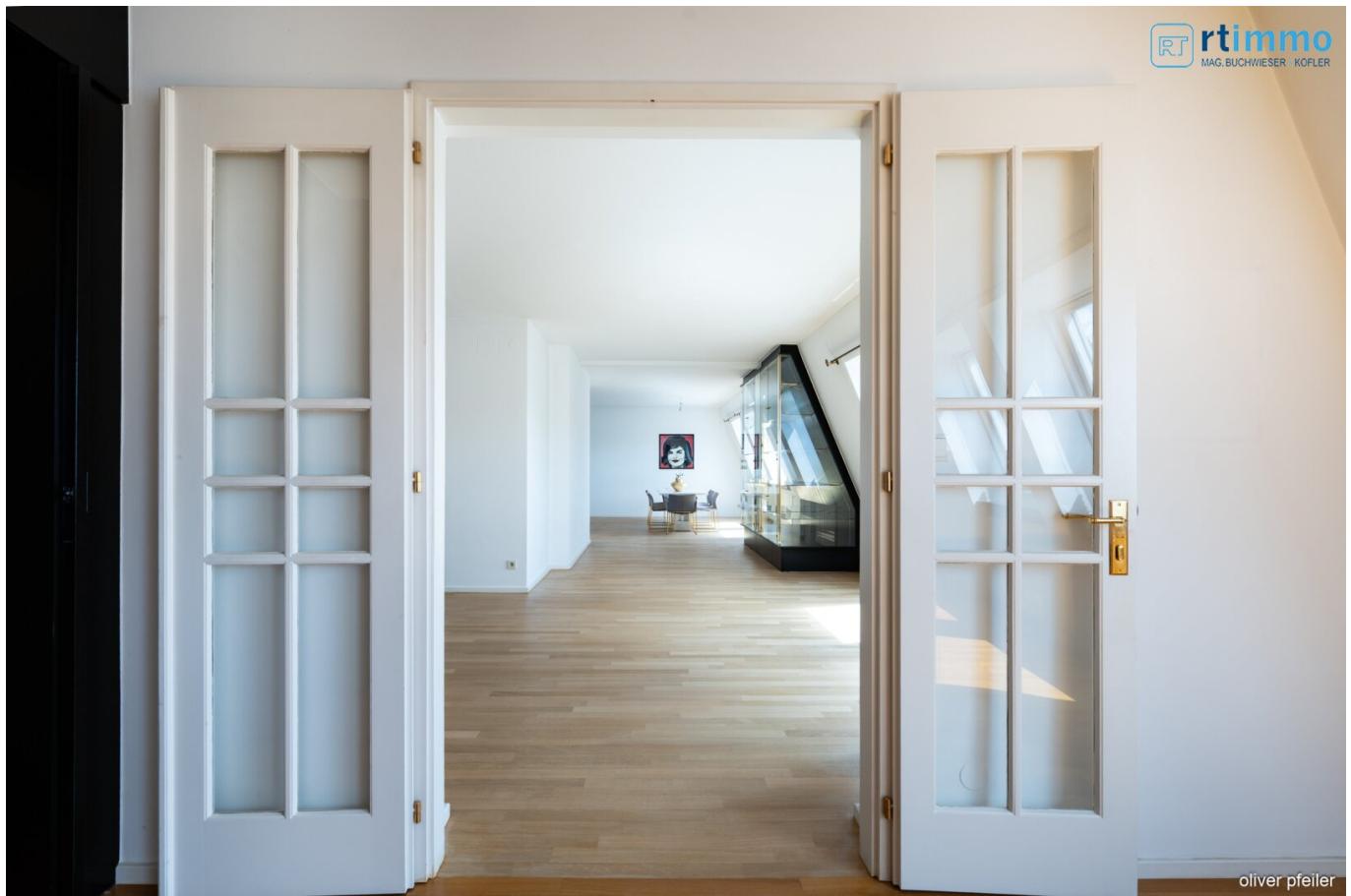
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Wolfgang Buchwieser**

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH  
Saarplatz 17 Top 3 und 4  
1190 Wien

T +43 1 470 39 55









feinquartiert

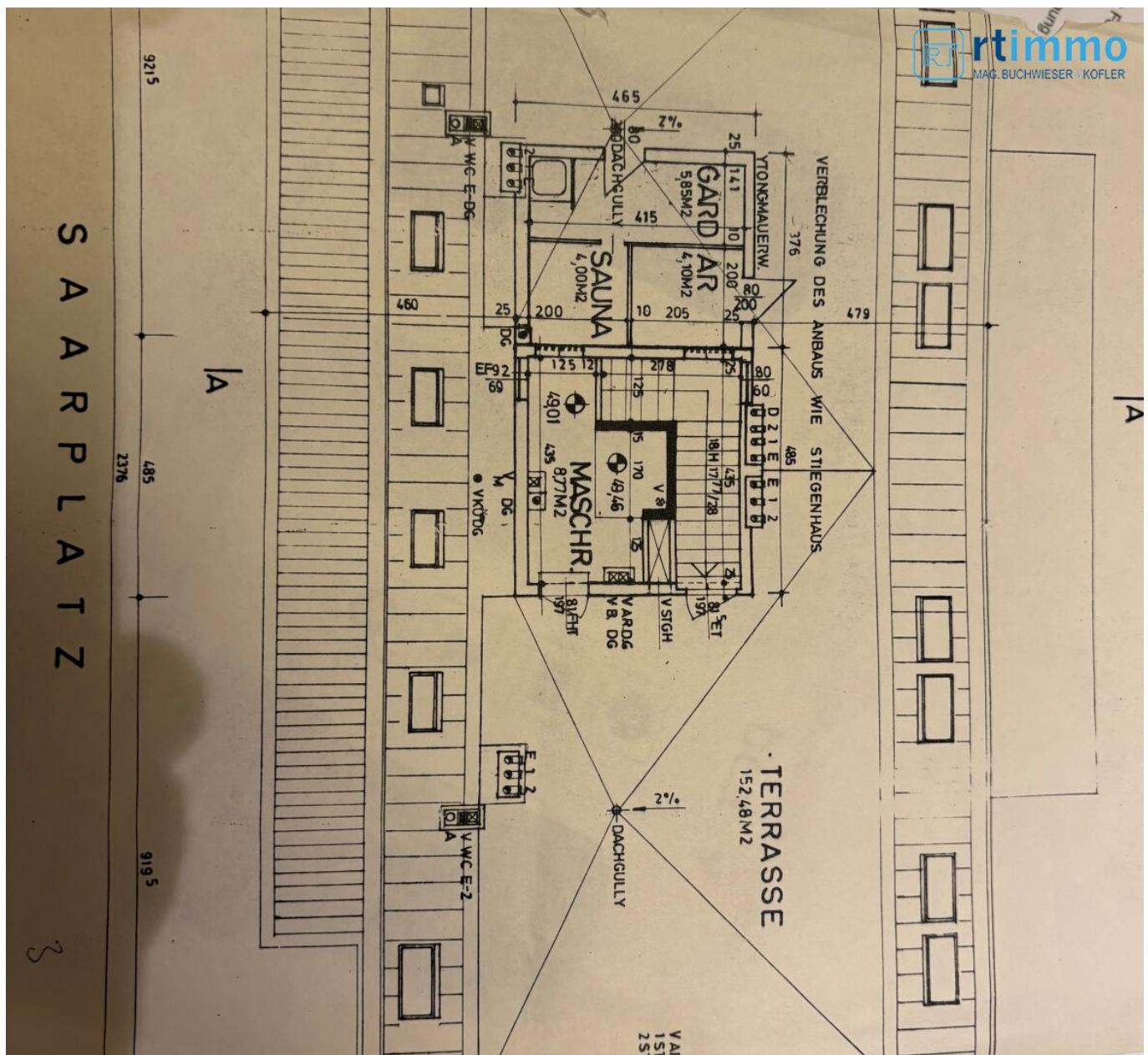


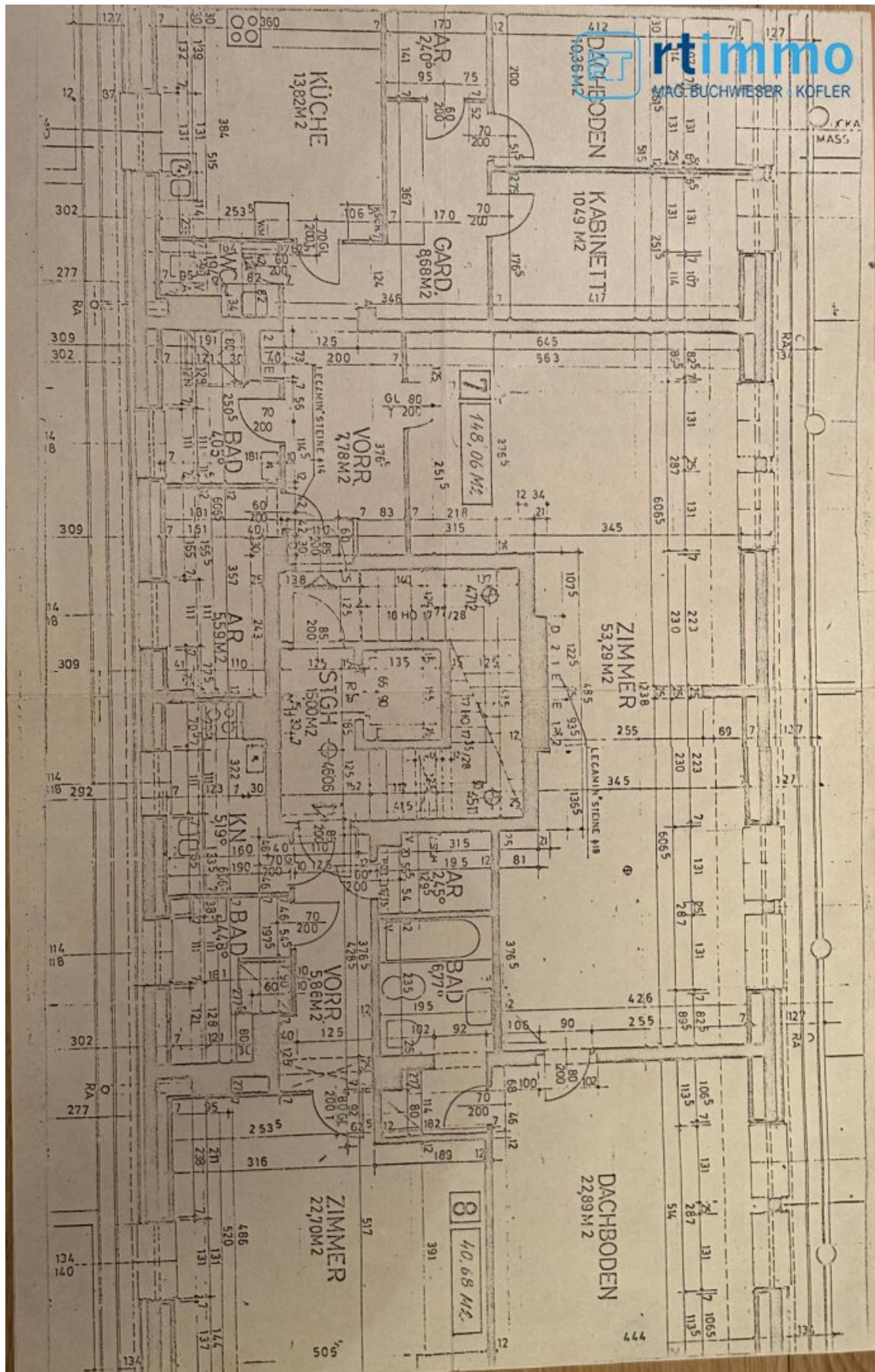




**rtimmo**  
MAG. BUCHWIESER + KÖFLER

oliver pfeiler





# 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 m<sup>2</sup> 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% Eintragsgebühr 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