

DONAUBLICK: EXKLUSIVER TERRASSENTRAUM MIT OST-WEST-AUSRICHTUNG IN DER KUCHELAU



Objektnummer: 4637

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag. Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,68 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	A 24,11 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	798.000,00 €
Betriebskosten:	223,84 €
USt.:	22,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser

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











Objektbeschreibung

Zum **Kauf** gelangt dieses **wunderschöne 3-Zimmer-Dachterrassenwohnung**, die höchste Wohnqualität kombiniert mit einer **idealen Lichtdurchflutung** in bester Lage bietet.

Diese perfekt geschnittene Wohnung lädt dazu ein, die **Sonne den ganzen Tag über zu genießen**. Frühstücken Sie in der **Morgensonne auf der Ostterrasse** und lassen Sie den Tag auf der **großzügigen Westterrasse** mit Blick in den Sonnenuntergang ausklingen. Die beiden Terrassen bieten mit **gesamt ca. 48,4 m²** eine erweiterte Wohnfläche unter freiem Himmel.

Die klare Trennung zwischen dem **mondänen und großen Wohn- und Essbereich** und den **zwei getrennt begehbaren, ruhigen Schlafzimmern** sorgt für ein Höchstmaß an Privatsphäre und Lebensqualität. Sichern Sie sich einen Ort, an dem Sie sich nach einem anstrengenden Tag wirklich erholen können.

ECKDATEN & RAUMAUFTEILUNG

- **Wohnfläche:** ca. 88,6 m²
- **Terrassenfläche gesamt:** ca. 48,4 m² (Westterrasse ca. 32 m², Ostterrasse ca. 15,8 m²)
- **Betriebskosten (Brutto):** ca. **EUR 246,22** pro Monat

Detaillierte Aufteilung:

- **Vorraum**
- **Mondäne Wohnküche (ca. 35 m²):** Heller Hauptraum mit klarem Ess- und Wohnbereich sowie direktem Zugang zu beiden Terrassen (Ost und West).
- **Schlafzimmer 1 (ca. 14 m²):** Mit Zugang zur Westterrasse.
- **Schlafzimmer 2 (ca. 15 m²):** Mit Zugang zur Westterrasse.
- **Badezimmer 1:** Ausgestattet mit Dusche, WC und Handwaschbecken.

- **Badezimmer 2:** Großzügiges Bad mit **Wohlfühlbadewanne**, Handwaschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss.
- **Abstellraum (ca. 2 m²):** Praktische Staufläche.
- **Kellerabteil** inklusive.

Die Immobilie besticht durch eine **erstklassige und langlebige Ausstattung**, die modernen Wohnansprüchen gerecht wird:

Merkmal	Details
Bodenbeläge	Eichenparkett in den Wohnräumen, Feinsteinzeug in den Nassbereichen.
Heizung	Fußbodenheizung für angenehme Wärme.
Fenster & Türen	3-fach-Verglasung (Kunststofffenster mit Aludeckschalen), WK-3 Sicherheitstür .
Küche	Voll ausgestattete Küche mit Siemens-Geräten .
Sonnenschutz	Elektrische Außenjalousien in der gesamten Wohnung.
Medien	Anschlüsse über " Kabel-Plus " sowie A1 Medienverteiler (Glasfaserinternet) .
Sicherheit	Moderne Videogegensprechanlage .
Ein Tiefgaragen-Stellplatz kann separat zum Preis von EUR 40.000,- erworben werden.	

Kosten

798.000 EUR Kaufpreis Wohnung

40.000 EUR Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3% Maklerhonorar + 20% UST.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <4.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap