

## DG-Terrassen-Maisonette nahe Augarten und U4



Terrasse

**Objektnummer: 1619/7823**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 71,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,40
<b>Kaufpreis:</b>	648.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

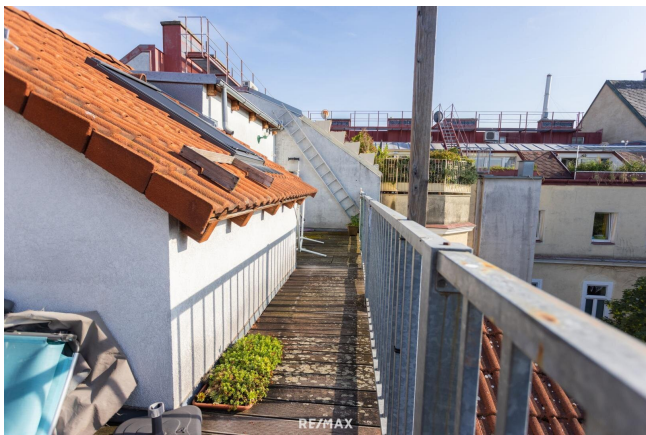
## Ihr Ansprechpartner

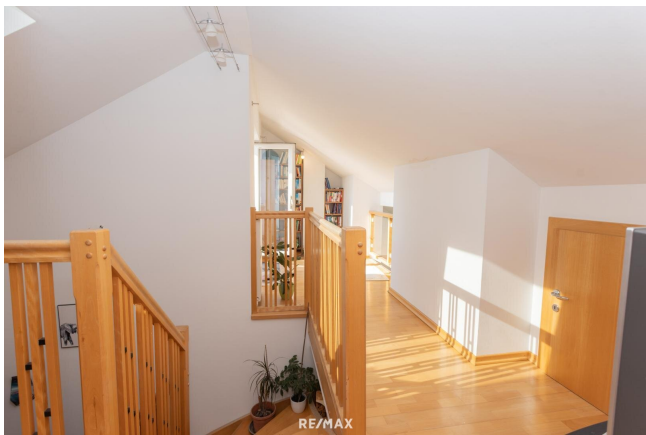
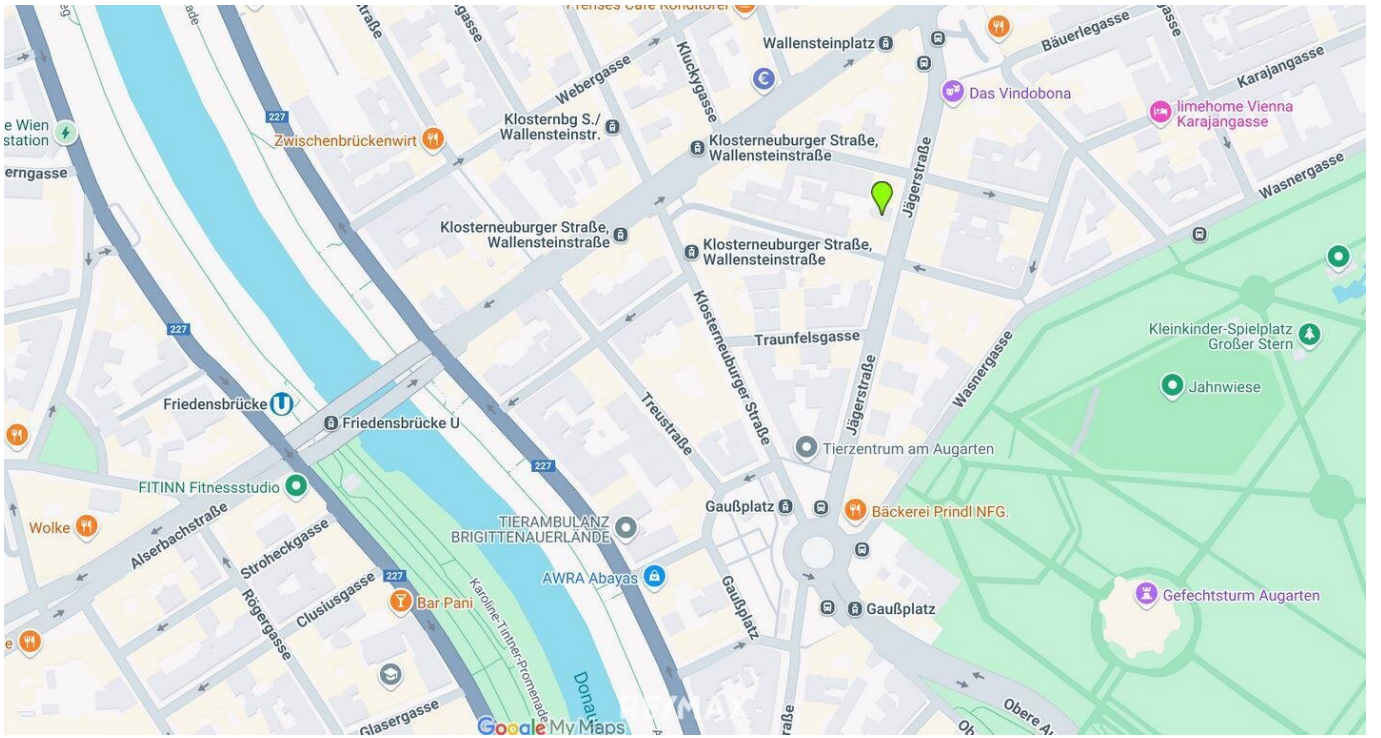


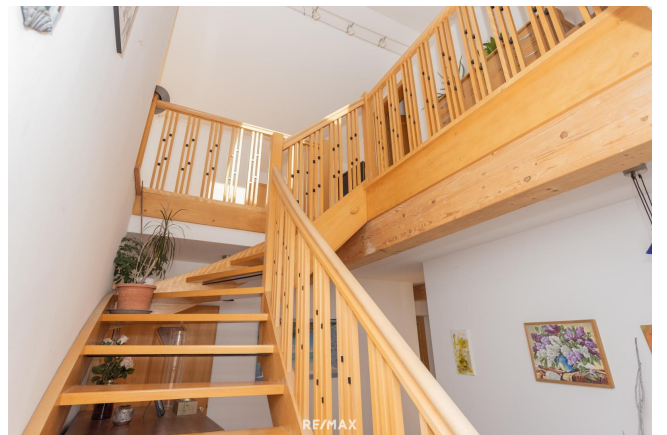
**Florian Mattersberger (Team Hubert Koller)**

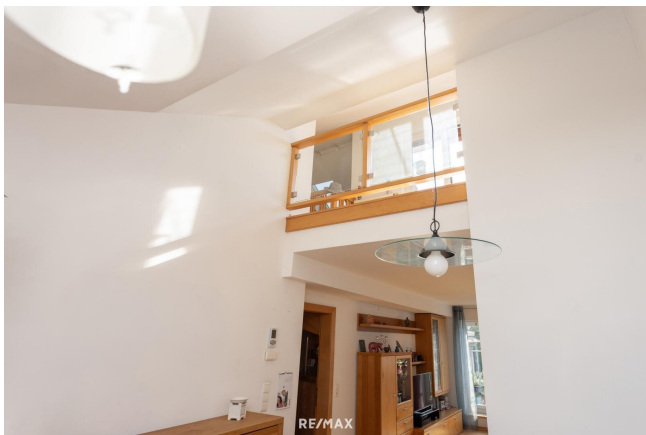
REMAX Real Experts  
Gentzgasse 13  
1180 Wien

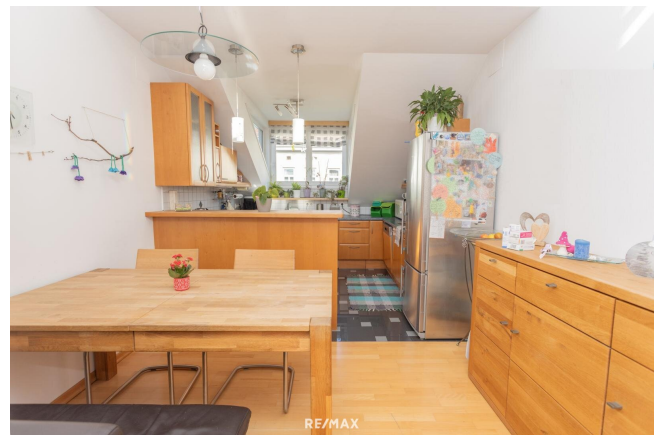
H +43 (0)660 470 25 31







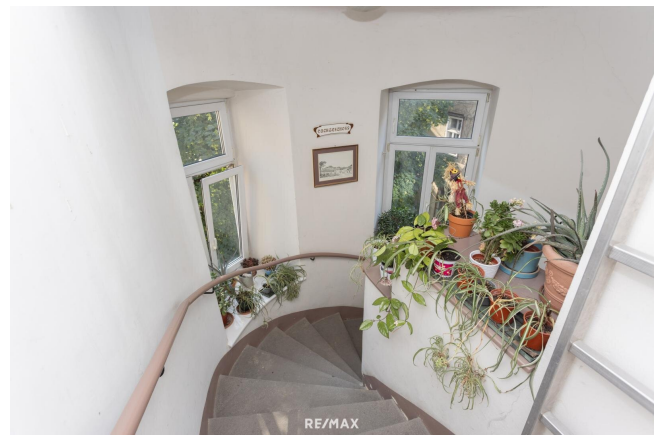


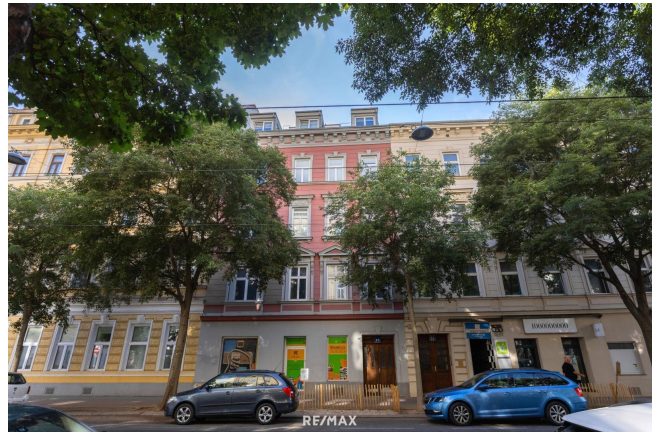


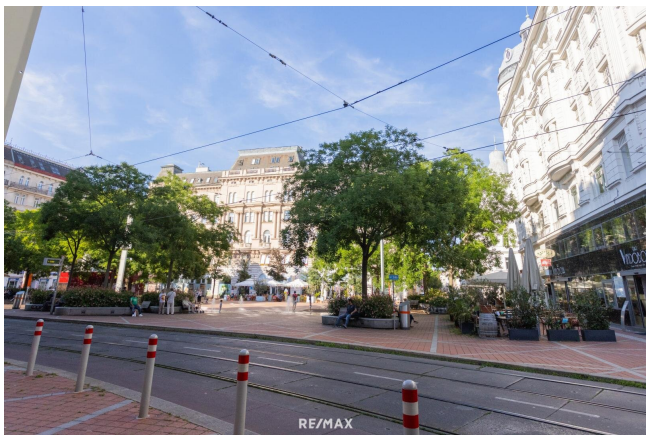


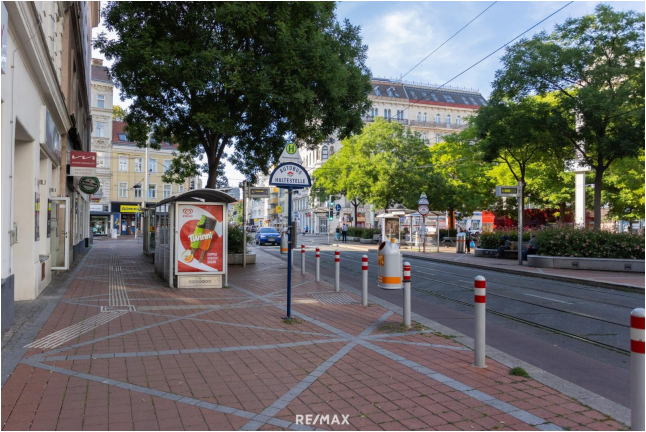






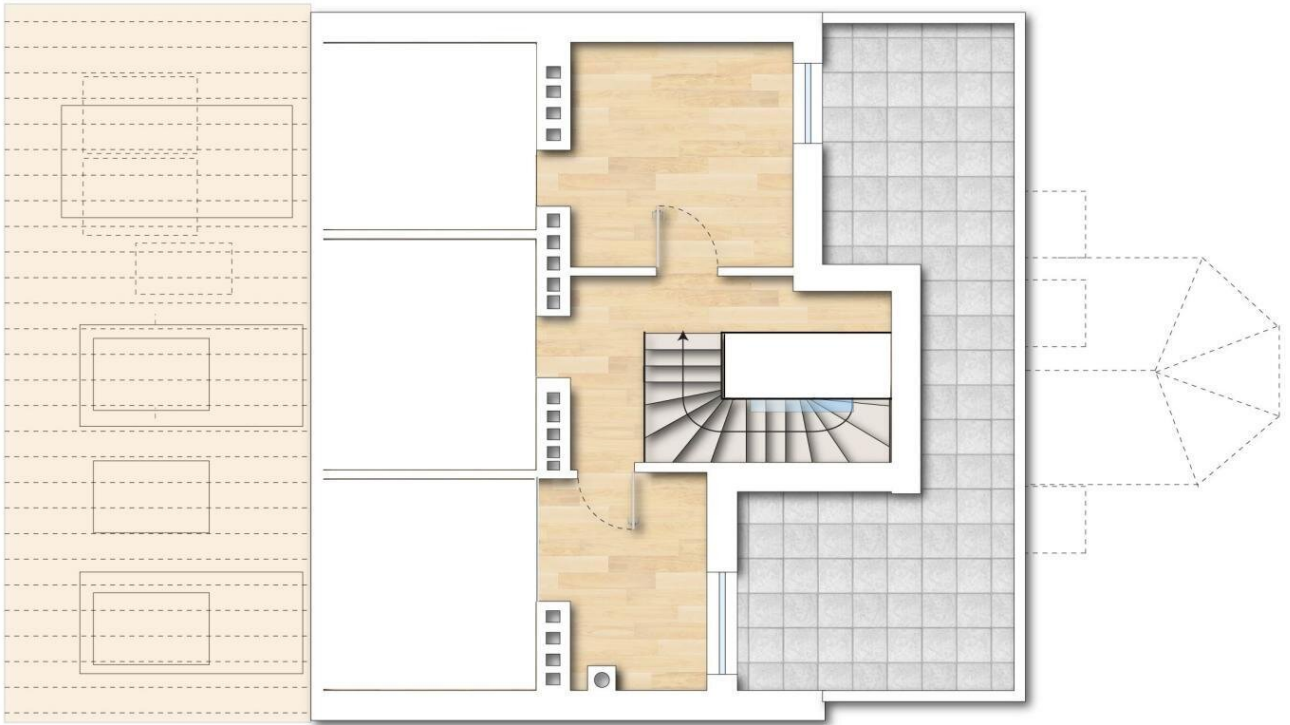




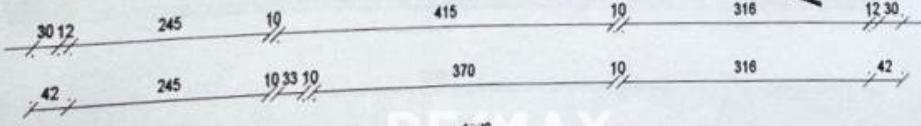
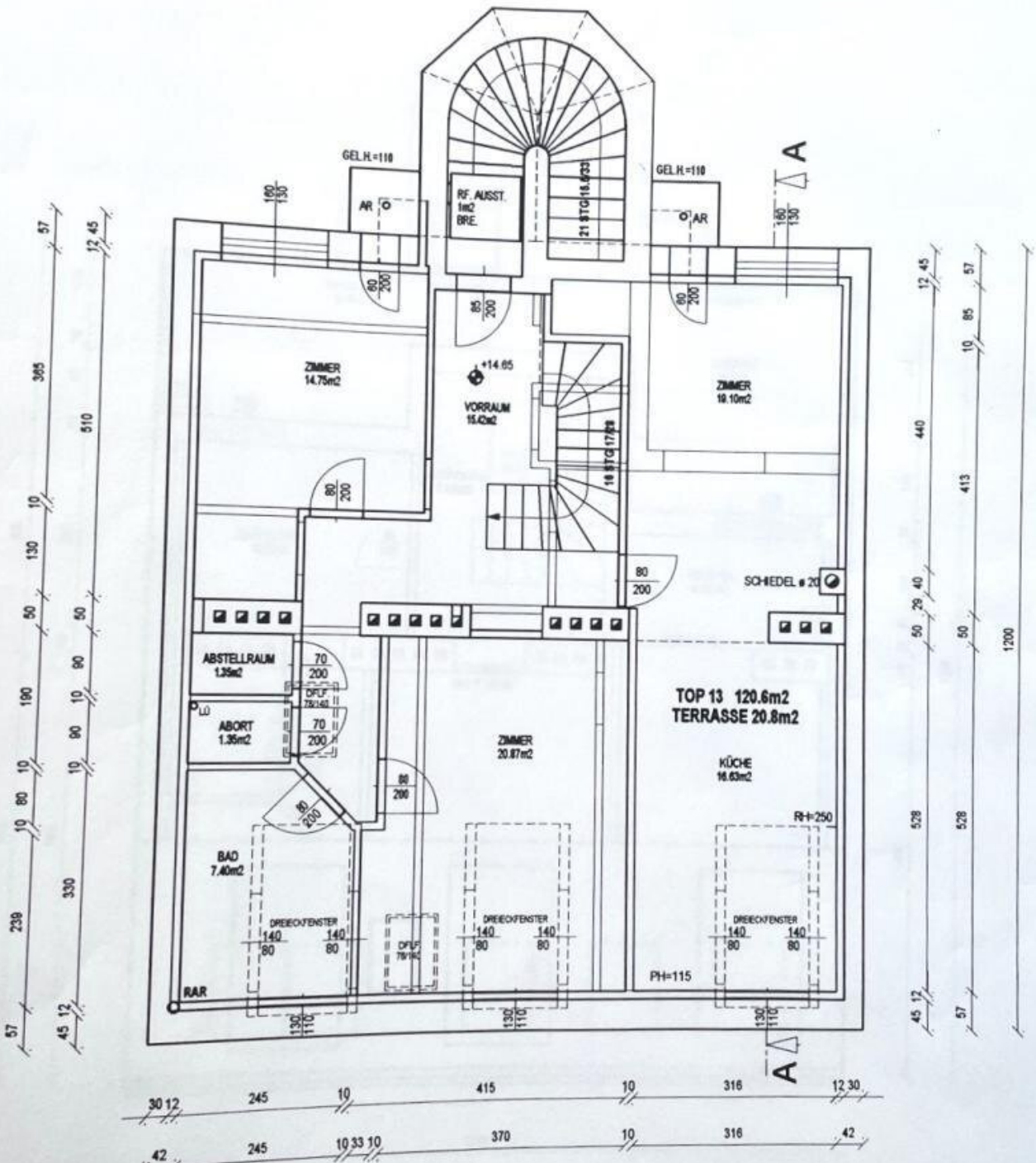
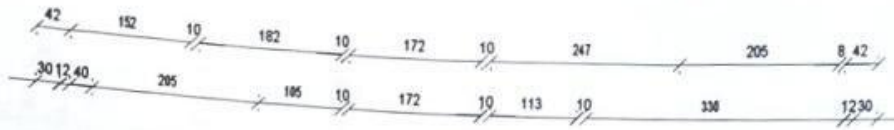




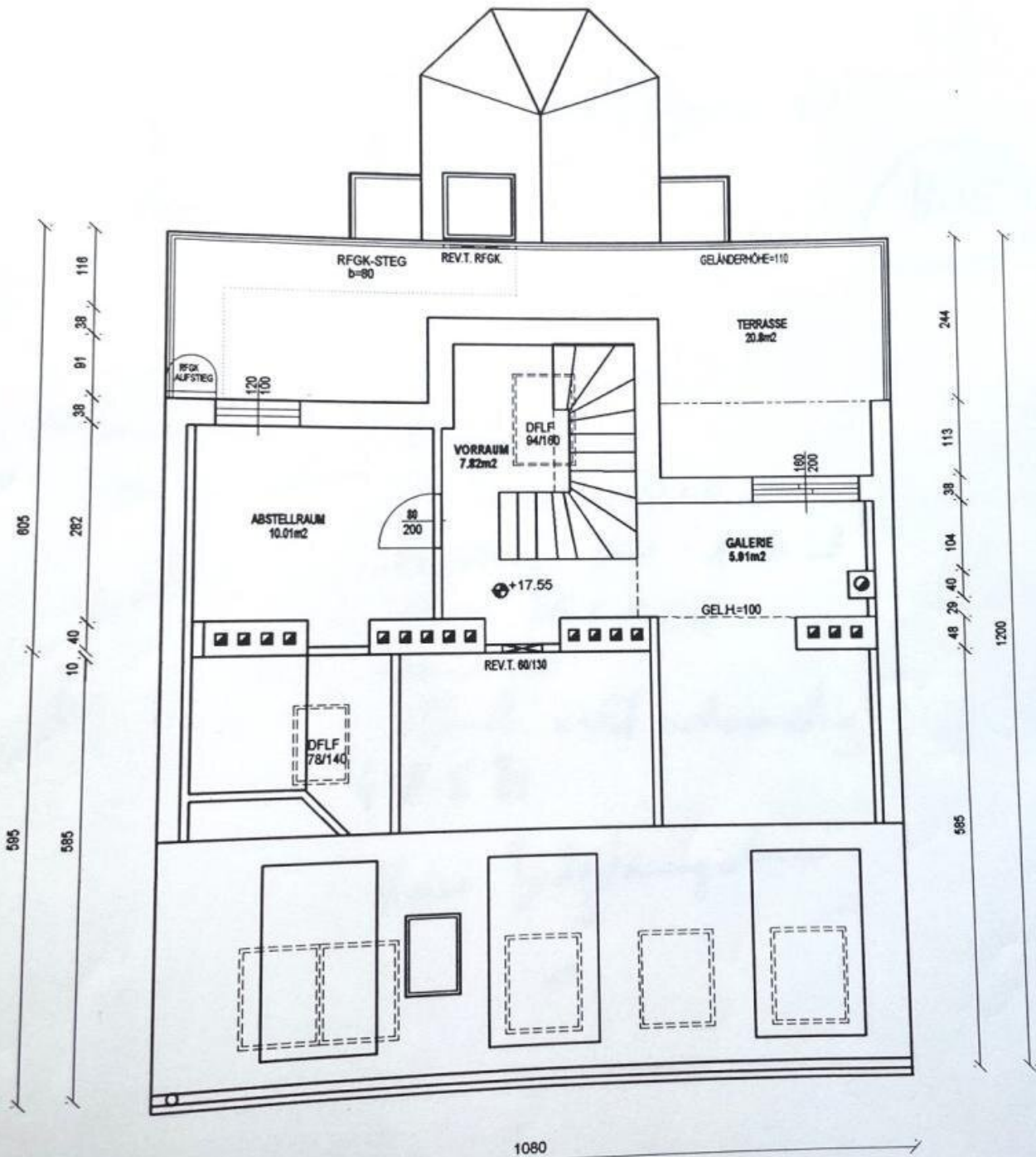
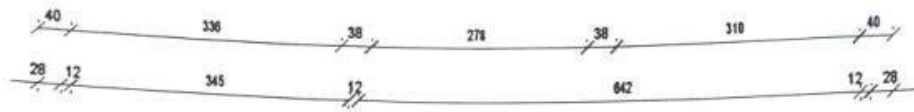




# DACHGESCHOSS 1



# DACHGESCHOSS 2



RE/MAX

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese zentral begehbare Dachgeschoß-Terrassen-Maisonette

Rundgang:

Über ein Stilaltbau-Haus gelangen Sie in den 4. Stock (=DG1), wo sich der Eingang zur Wohnung befindet.

Über den Vorraum (ca. 15 m<sup>2</sup>) betreten Sie das hofseitige, ca. 19 m<sup>2</sup> große, west-/nord-west-seitige ausgerichtete Wohnzimmer mit kleinem Balkon (ca. 1 m<sup>2</sup>) samt offener Küche (ca. 17 m<sup>2</sup>), ein hofseitiges Zimmer (inkl. begehbarem Schrank) mit kleinem Balkon (ca. 1 m<sup>2</sup>) und ein weiteres, ost-seitiges Zimmer mit ca. 21 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus gibt es auf dieser Ebene auch das Bad mit Badewanne und Dusche, ein separates WC und einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Aus dem Vorraum führt Sie eine Stiege in die 2. DG-Ebene, wo sich ein hof- und terrassenseitiger Raum (ca. 10 m<sup>2</sup>) mit Fenster befindet, den man auch als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen kann, sowie darüber hinaus eine weitere Stauraumfläche. Über die Galerie können Sie die ca. 21 m<sup>2</sup> große, hofseitige, west-/nord-west-seitige Terrasse betreten.

Die Wohnungs-Highlights auf einen Blick:

- hofseitig ausgerichtete, ca. 21 m<sup>2</sup> große Terrasse
- Wohnzimmer-Bereich und ein Zimmer ebenfalls hofseitig ausgerichtet
- Kamin im Wohnzimmer
- zentral begehbar
- viel Stauraum + 1 Einlagerungsraum + 1 Kellerabteil
- Fahrradstellplätze im Hof

Lage-Highlights:

- Augarten quasi vor der Haustüre
- in ca. 7 Gehminuten im 9. Bezirk (Friedensbrücke)
- sehr zentrale Lage
- U4 Friedensbrücke in Gehweite (nur 1 Station zu U4/U6 Spittelau, nur 2 Stationen zu U2/U4 Schottenring)
- Schottenring U2/U4 in ca. 10 min. mit der Straßenbahnlinie 31 erreichbar
- Straßenbahn-Stationen der Linien 5 und 33 quasi vor der Haustüre (Wallensteinplatz)
- Franz-Josefs-Bahnhof in ca. 8 min erreichbar (mit der Straßenbahn 5 und 33)
- umfassende Einkaufsmöglichkeiten auf der Wallensteinstraße und der Klosterneuburger Straße
- Hannovermarkt wenige Gehminuten entfernt
- gute Anbindung an das Radverkehrsnetz - Donaukanal quasi vor der Haustüre

Monatsvorschreibung

Rücklage EUR folgt  
Betriebskosten allg. EUR folgt  
Gesamtvorschreibung: EUR folgt

Bitte prüfen Sie vorab die Möglichkeit Ihrer Finanzierbarkeit nach nachstehenden Kriterien:

- 20% Eigenmittelanteil vom Kaufpreis
- Tilgungsrate max. 40% des Haushaltseinkommens
- max. 35 Jahre Laufzeit der Finanzierung

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap