

## **Sanierte 104m<sup>2</sup> Maisonette-Dachwohnung mit Terrasse und Klima - 1150 Wien**



Wohnbereich, Küche, Eingangsbereich

**Objektnummer: 7675**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 103,77 m²                      |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 101,30 kWh / m² * a          |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,59                         |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 759.000,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 272,84 €                       |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 110,00 €                       |

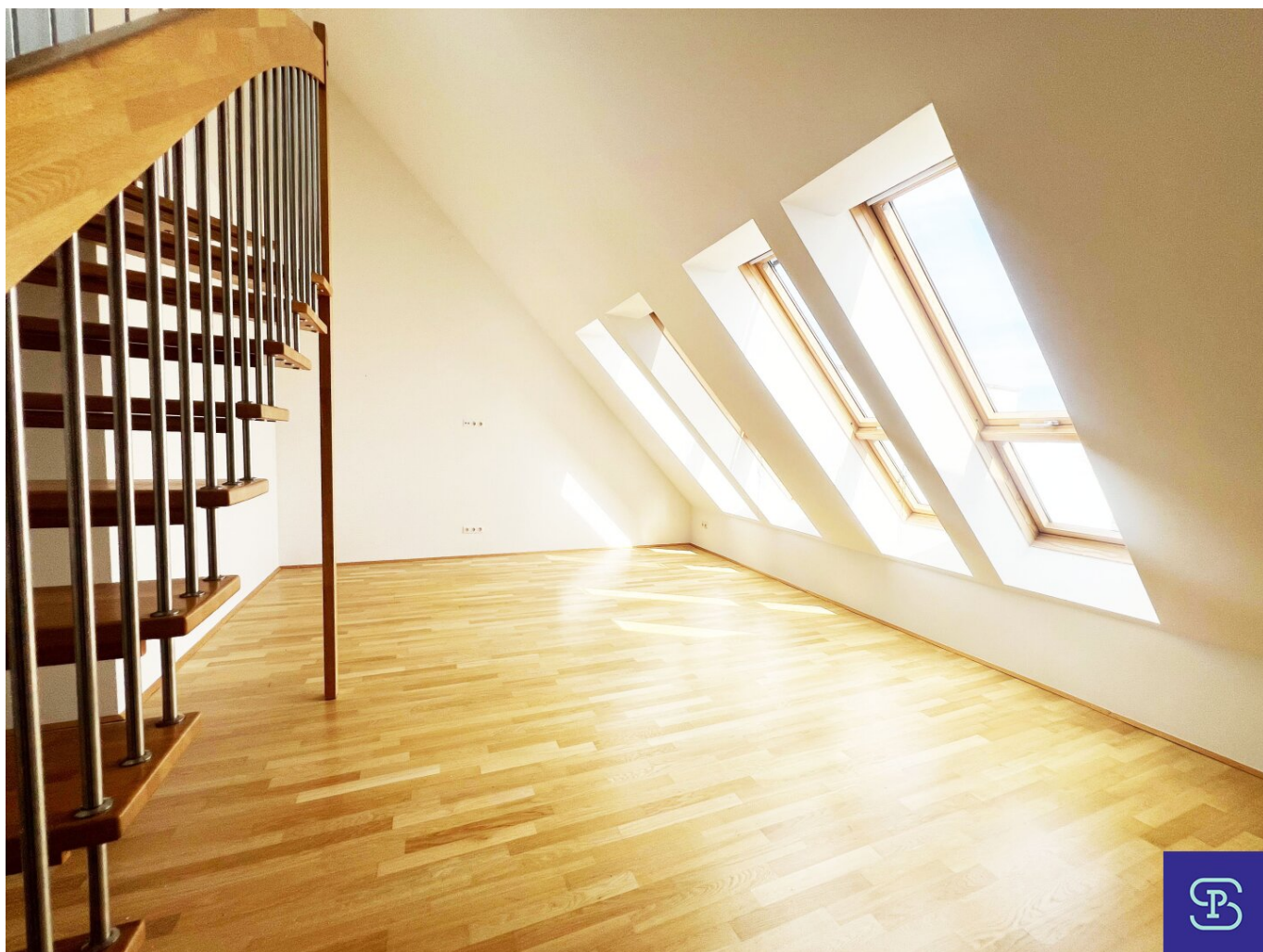
## Ihr Ansprechpartner

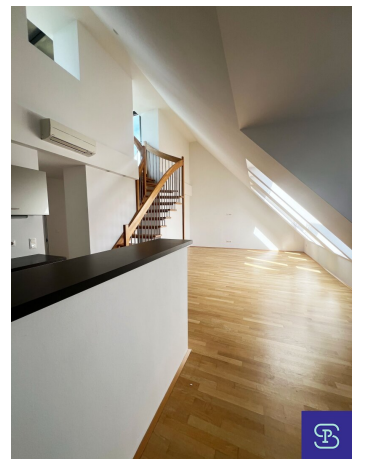
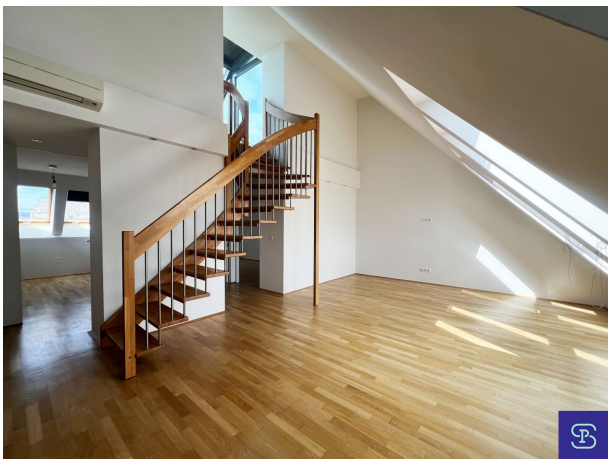
**Mag. Astarte Aichholzer**

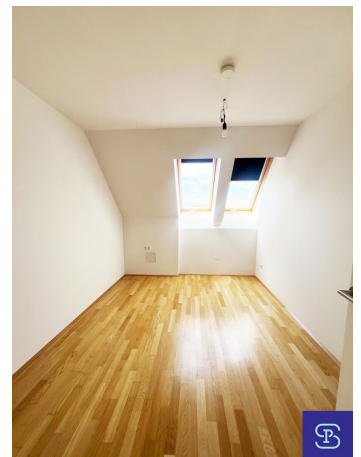
Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG  
1010 Wien

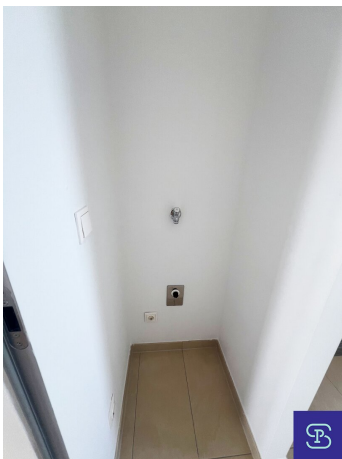
T +43 664 401 96 53  
H +43 664 401 96 53

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

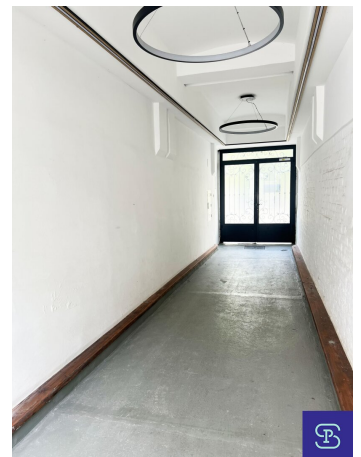






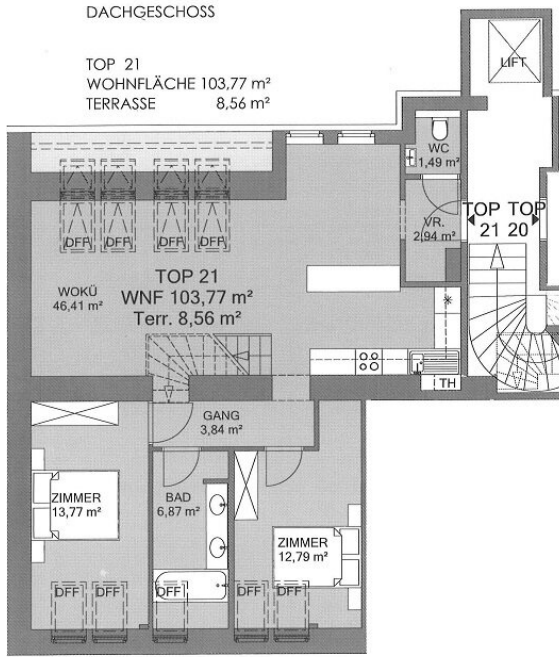




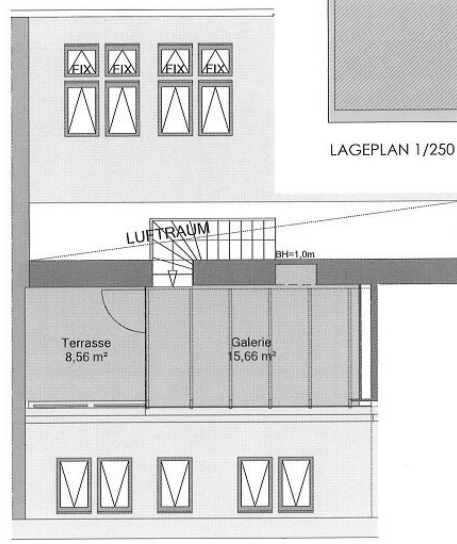




TOP 21  
WOHNFLÄCHE 103,77 m²  
TERRASSE 8,56 m²



## GALERIEGESCHOSS



GRUNDRISS 1/100



## Objektbeschreibung

### **Ruhiges Dachgeschoß-Eigentum in schöner Lage mit Terrasse!**

Diese klimatisierte Wohnung befindet sich im Dachgeschoß (4. Liftstock) eines schönen Zinshauses in der Geibelgasse. Die sonnige Wohnung besteht in Ebene 1 aus einem Vorraum, separate Toilette, offene Wohnküche, 2 Schlafzimmern, und Badezimmer,. Auf Ebene 2 gelangt man über eine Holzterasse in den oberen Galerie-Bereich mit Terrasse. (Galerie ca. 16 m² und Terrasse ca. 9 m²)

**Ausstattung:** Sanierter Dachmaisonette mit Einbauküche inkl. Geräten, Fußbodenheizung, geschmackvolles Badezimmer mit Doppelwaschtisch und WM-Anschluss, Klimaanlage, Parkett- und Fliesenböden, Fenster mit Mehrfachverglasung und teilw. Sonnenschutz, Abstellraum im Erdgeschoß,.

Dieser schöne Altbau befindet sich unweit der äußeren Mariahilfer Straße und des Westbahnhofes. Ebenso ist die Lugner City mit unzähligen Einkaufsmöglichkeiten nicht weit entfernt. Gute öffentliche Verkehrsanbindung, u.a. durch die Straßenbahnlinien 5, 9, 18, 49, 52, 60 in unmittelbarer Umgebung sowie der Buslinie 12A. Die U6 Station "Gumpendorfer Straße" ist in ca. 9 Gehminuten erreichbar. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der nahe gelegenen Mariahilfer Straße.

### **Die Wohnung wird ab sofort im Wohnungseigentum verkauft!**

**Kaufpreis € 759.000,-**

Rücklage 1,06 €/m²

Betriebskosten 272,84 € netto

Vermittlungsprovision 3% vom KP zuzügl. 20% USt.

**KONTAKT: Frau Mag. Aichholzer [0664 401 96 53](tel:06644019653)**

**Email: [aa@sitarz.at](mailto:aa@sitarz.at)**

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Sitarz & Partner Immobilien GmbH eine Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich*

*aus dem beurkundeten Kaufpreis. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um die von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellten Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap