

**87 m2 Dachgeschoss Maisonette mit 8,74 m2 Terrasse,  
4,19 m2 Loggia und Garagenplatz! Nähe Westbahnhof /  
Burggasse Stadthalle U6**



**Objektnummer: 5523**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien,Neubau
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,89 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,40 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	744.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	195,43 €
<b>USt.:</b>	21,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

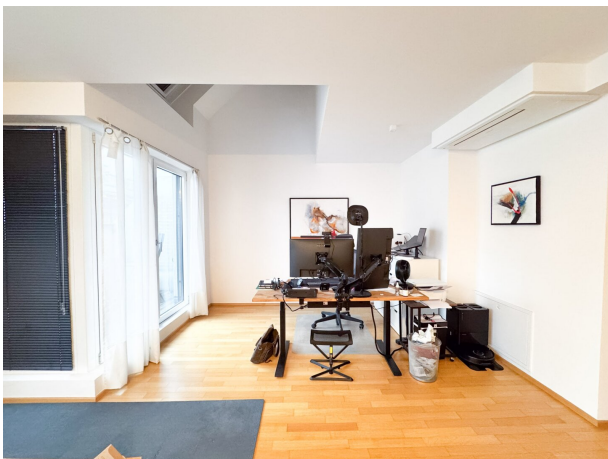
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

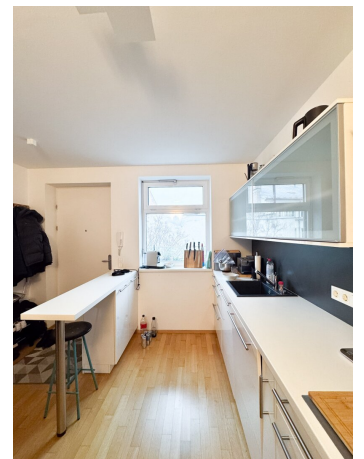


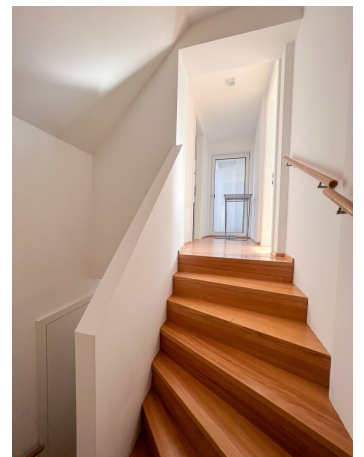
**Peter Bigus**

Immobilienquartier  
Lechnerstraße 18/6



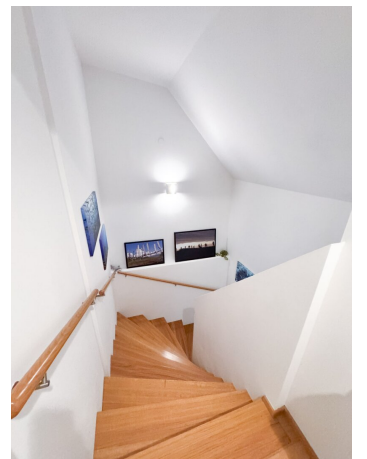
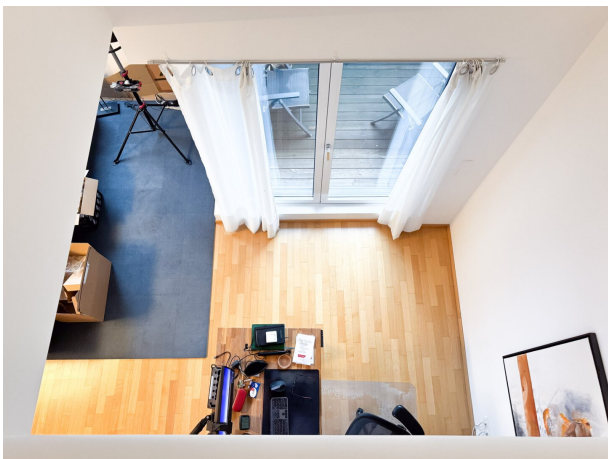










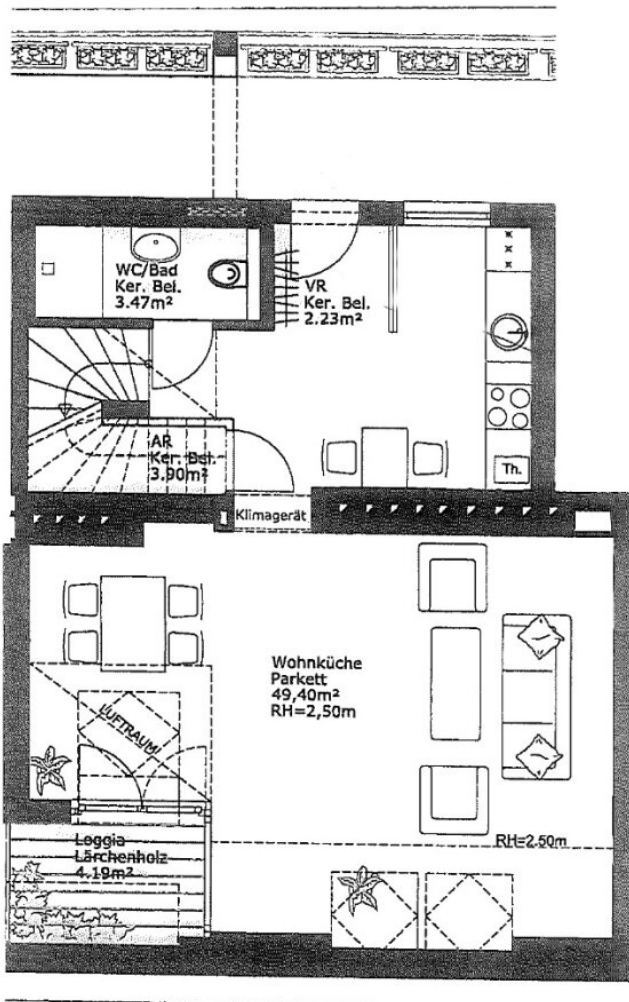






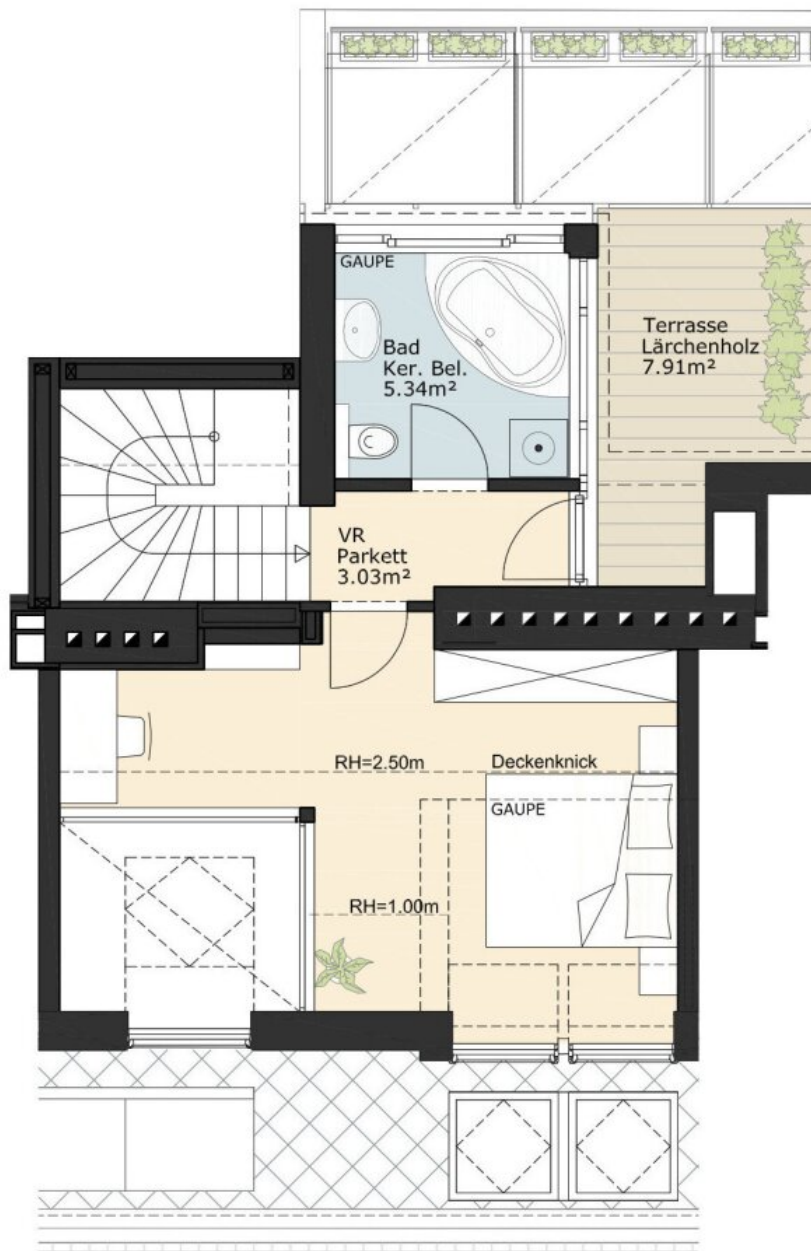












## Objektbeschreibung

Zu Verkaufen steht eine 86,89 m<sup>2</sup> große 2 Zimmer (teilbar in 3 Zimmer) Maisonnette Wohnung mit 4,19 m<sup>2</sup> großer Loggia in der unteren Etage sowie einer 8,74 m<sup>2</sup> großen Terrasse in der oberen Etage und einem Autoabstellplatz. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines 2015 ausgebauten Altbauwohnhauses in der Seidengasse. Das Objekt ist um monatlich 1.774,12 Euro inklusive Betriebskosten befristet bis zum 30.05.2027 vermietet! **Besichtigungen müssen mit dem Mieter abgestimmt werden.**

Die Maisonnette Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

Im **ersten** Geschoss:

- ein Eingangsbereich
- eine möblierte, ausgestattete Küche
- ein großzügiger zirka 48 m<sup>2</sup> großer Wohnbereich mit Essplatz und Zugang zur 4,19 m<sup>2</sup> Loggia ( es besteht die Möglichkeit den Wohnbereich zu teilen und somit ein drittes Zimmer herzustellen)
- ein Badezimmer mit Dusche, Toilette und Fenster
- ein geräumiger Abstellraum unter der Stiege

Im **Obergeschoß**:

- ein geräumiges, helles Schlafzimmer mit Galerie
- ein Badezimmer mit Eckbadewanne und WC
- eine hofseitige 8,74 m<sup>2</sup> große Terrasse

Beheizt wird das Objekt mittels Fussbodenheizung in sämtlichen Räumen. In den Wohnräumen sind Parkettböden verlegt, die Badezimmer sind verfließt. Eine Klimaanlage sorgt im Sommer für ein angenehmes Raumklima.

Der Wohnung ist ein Autoabstellplatz und ein Kellerabteil zugeteilt. Die Seidengasse bietet eine optimale Lage, zahlreiche Annehmlichkeiten sind in unmittelbarer Nähe. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen für eine optimale Nahversorgung. Die exzellente



Verkehrsanbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie U-Bahn, Straßenbahn und Bus ist ideal – hier wohnen Sie zentral und dennoch ruhig!

Kaufpreis Wohnung: 744.000 Euro

Kaufpreis Garagenplatz: 25.000 Euro

Betriebskosten Wohnung: 333,56 Euro inkl. 94,16 Euro Reparaturrücklage

Betriebskosten Garage: 46,60 inkl. 7 Euro Reparaturrücklage

Provision: 3% zzgl. Ust

**Befristet vermietet bis 30.05.2027, Besichtigungen müssen mit dem Mieter abgestimmt werden.**

Ein Energieausweis liegt vor / HWB-ref = 36,9 kWh/m²a

Für Besichtigungstermine bzw. weitere Informationen kontaktieren Sie bitte **Herrn Bigus** unter **0699 / 12 47 15 92** oder per Email **bigus@immobilienquartier.at**.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap