

++GUTE LAGE*3-Zimmer
Maisonette-Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse in
1020 Wien *****



**Objektnummer: 13978
Eine Immobilie von FAIRIN OG**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung - Maisonette |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1020 Wien |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 74,00 m ² |
| Nutzfläche: | 120,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 1 |
| Terrassen: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | B 47,60 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,94 |
| Kaufpreis: | 578.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

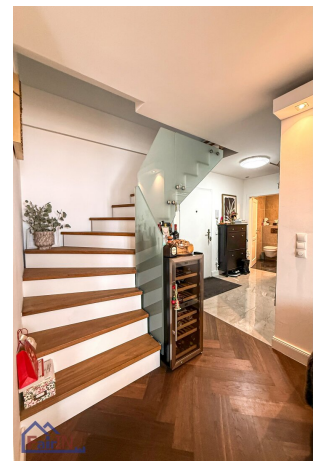
Ihr Ansprechpartner

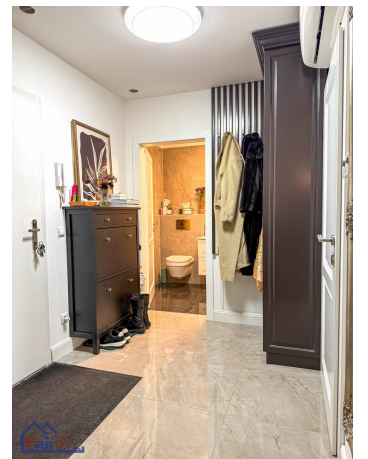
FAIRIN OG Team

FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

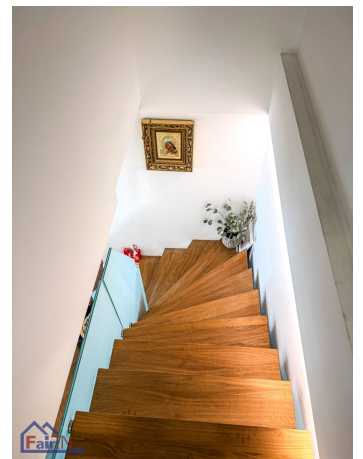
T +43 1 95 27513
F +43 1 95 30 500

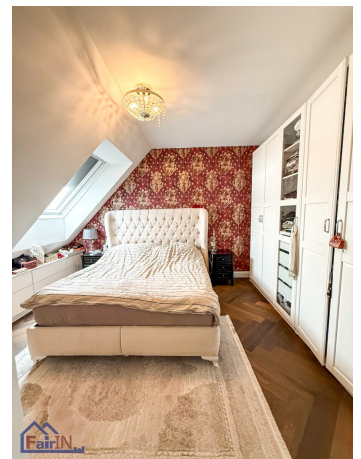
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



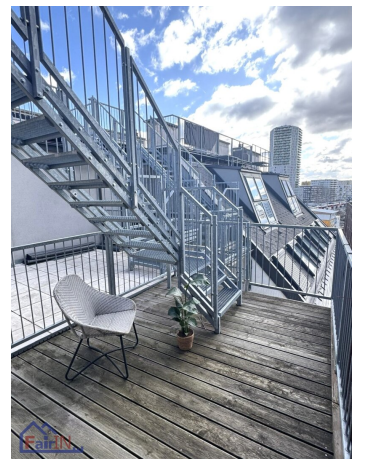




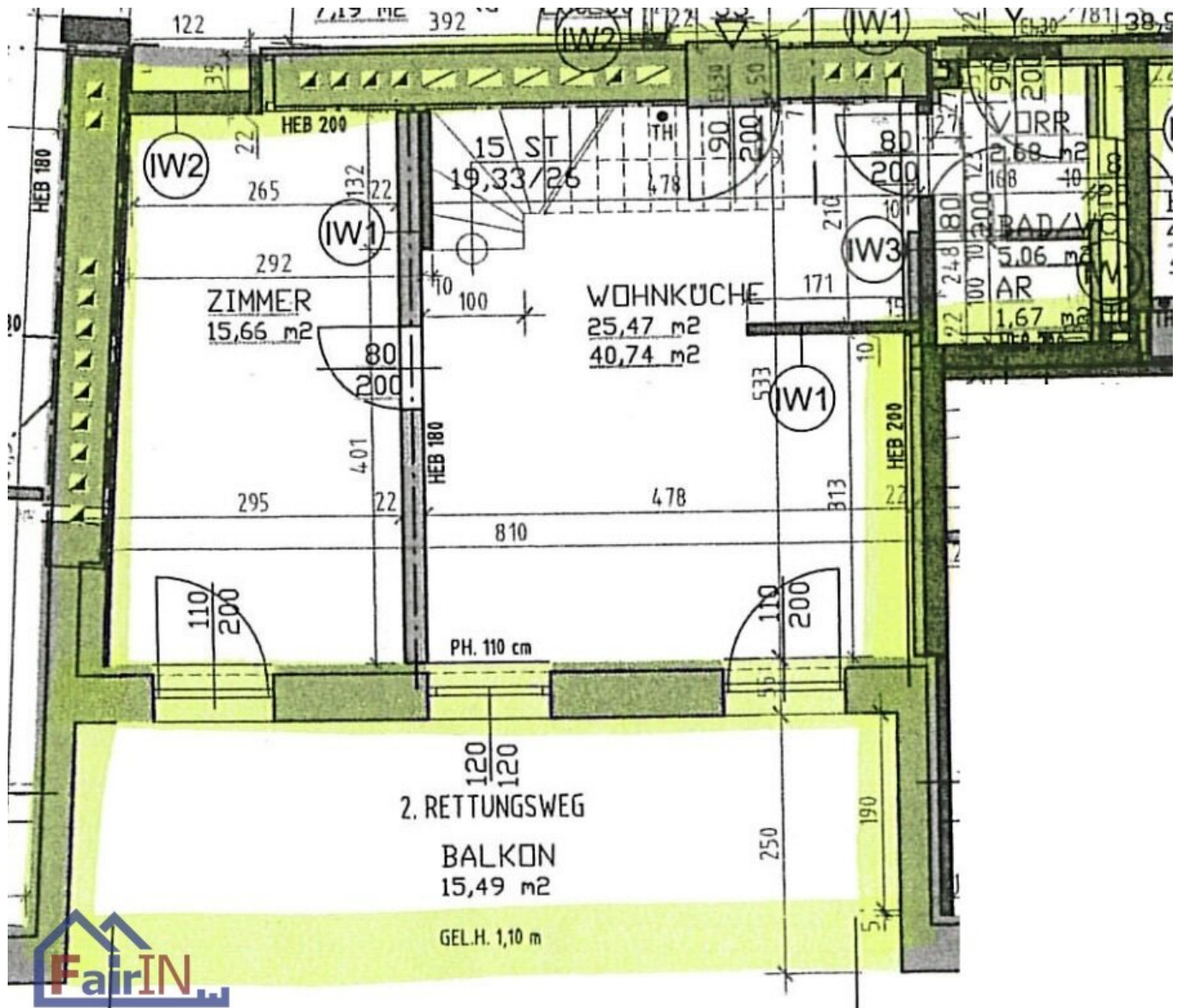


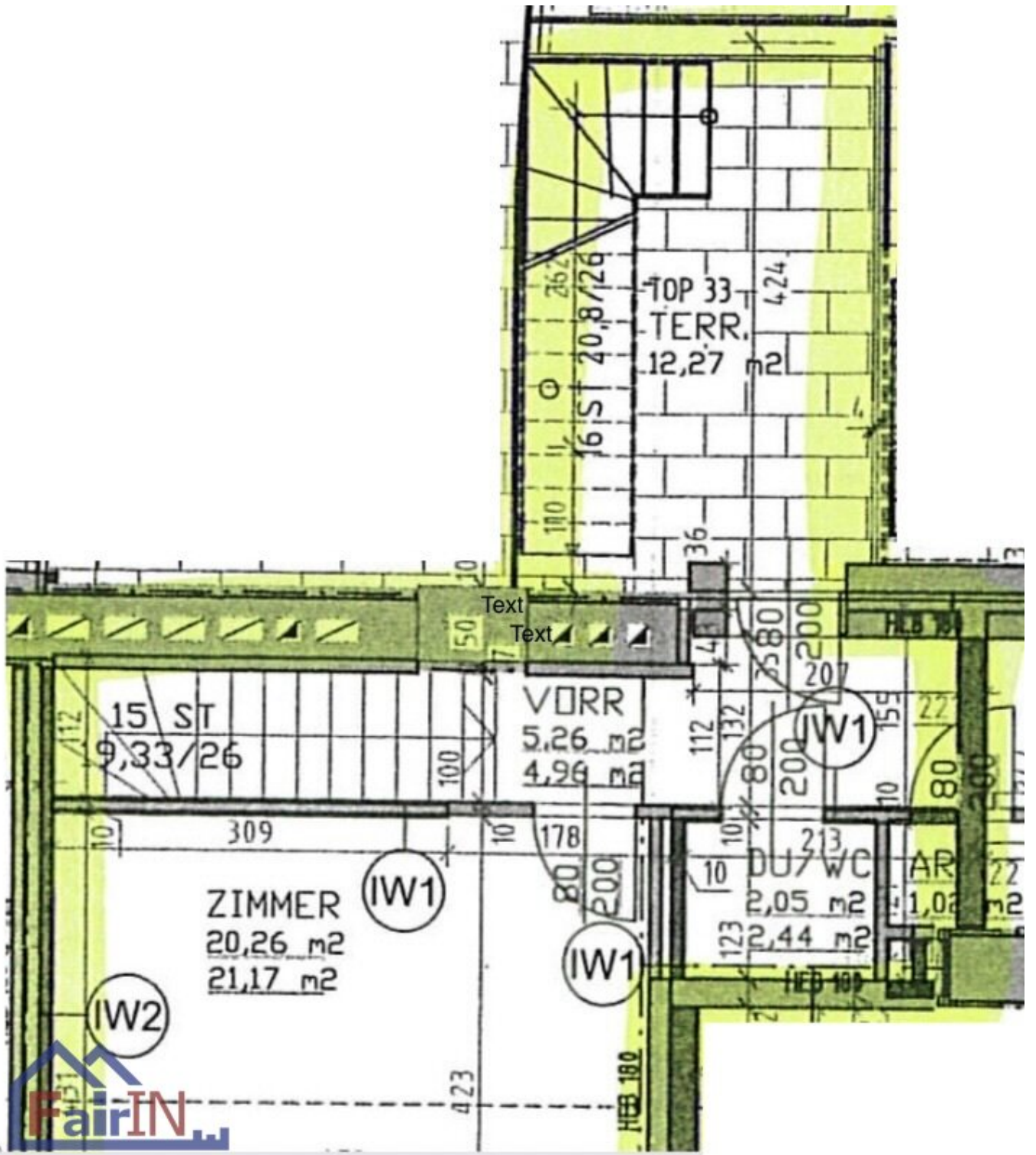












Objektbeschreibung

3-Zimmer Maisonette-Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse in Wien 1020

Zum Verkauf gelangt eine **exklusive 3-Zimmer-Maisonette-Dachgeschosswohnung** in der **Innstraße im 2. Wiener Gemeindebezirk**. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie großzügige Freiflächen auf mehreren Ebenen – inklusive **Dachterrasse mit 360°-Stadtblick**.

Raumaufteilung:

1. Dachgeschoss

- Vorraum
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Voll ausgestattete Küche
- Ca. 15,49 m² große Balkon
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche & WC (Villeroy & Boch Wand-WC) mit Waschmaschinenanschluss

2. Dachgeschoss

- Schlafzimmer mit begehbare Garderobe
- Badezimmer mit Dusche & WC (Villeroy & Boch Wand-WC)

- Ca. 12 m² große Terrasse
- Treppenaufgang zur Dachterrasse

3. Dachterrasse

- Ca. 19 m² Dachterrasse
- 360° Panoramablick über Wien

Highlights:

- Fußbodenheizung über Gas-Therme
- 3-fach isolierverglaste Fenster mit Außenrollos
- Klimaanlage in beiden Wohnebenen
- Massive Holztreppe mit Metallkonstruktion
- Badezimmer mit großformatigen Fliesen & bodengleicher Dusche
- Hochwertiger Parkettboden
- Mehrere Freiflächen (Balkon, Terrasse, Dachterrasse)

Lage & Infrastruktur:

Die Innstraße befindet sich in einer hervorragend angebundenen Wohngegend im **Wien 1020 (Leopoldstadt)**. Die Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und Erholungsmöglichkeiten.

Nahversorgung

Supermärkte, Bäckereien, Restaurants, Apotheken, Ärzte und Schulen sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Freizeit & Erholung

- Der **Wiener Prater**
- Der **Augarten**
- Das Donauufer

Diese beliebten Naherholungsgebiete liegen in unmittelbarer Nähe und bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- Straßenbahnlinie 2 in unmittelbarer Nähe (ca. 1 Gehminute)
- U-Bahn-Anbindung über **Praterstern** (U1, U2, S-Bahn) sowie U6 in ca. 10–15 Minuten erreichbar

Fazit:

Diese hochwertige Dachgeschoss-Maisonette vereint:

- moderne Ausstattung
- urbane Toplage

- spektakulären Ausblick

Ideal für Eigennutzer oder als attraktive Wertanlage in gefragter Wiener Lage.

Ihre persönliche Ansprechperson:

Frau Karolina Demic

Mobil: [0667 337 80 19](tel:06673378019)

Kaufnebenkosten

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- 3,0 % Maklerhonorar + 20 % MwSt.
- ? Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Rechtlicher Hinweis

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Verbraucherrechte-Richtlinie 2011/83/EU bzw. des Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes (VRUG) vom 13.06.2014 genaue Unterlagen zu unseren Objekten sowie Besichtigungsmöglichkeiten erst dann zuschicken können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte (Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts nach § 11 FAGG) aufgeklärt wurden.

Nach Ihrer Anfrage erhalten Sie ein E-Mail mit genaueren Objektinformationen sowie einer Provisionsvereinbarung, die vor Besichtigung zu bestätigen ist. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Für Richtig- und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten gleichermaßen die Interessen des Käufers sowie des Verkäufers.

FairIN OG

1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

Tel.: +43 1 952 75 13

? www.fairin.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap