

Beratung & Verkauf:
Andreas Feiler
T +43 664 120 32 37



OBJEKTDATEN

Objektnr. 2045
1020 Wien

143 M² DACHGESCHOSS-MAISONETTE MIT ZWEI DACHTERRASSEN IM HERZEN DES 2. BEZIRKS, NAHE PRATER!

Wohnfläche	143,05 m ²	fGEE	2,21
Zimmer	5	HWB (kWh/qma)	139,7
Badezimmeranzahl	2		
Terrassenfläche	33,00 m ²		
Kaufpreis	995.000,- €		

OBJEKTBESCHREIBUNG

„SKY VIEW“ MAISONETTE

Großzügige Dachgeschoßwohnung mit Terrassen

Sie suchen ein Zuhause mit viel Licht, Raum, Ruhe, Außenflächen, städtischer Infrastruktur – und mit Weitblick über die Dächer Wiens? Diese Maisonette im ausgebauten Dachgeschoß (Baujahr 2012) eines gepflegten Altbaus liegt in der von alten Bäumen gesäumten und verkehrsberuhigten Stuwerstraße im 2. Wiener Gemeindebezirk – nur rund drei Gehminuten von der U-Bahnstation Messe Prater entfernt. Neben hohem Wohnkomfort und einer durchdachten Raumaufteilung überzeugt die Wohnung mit spektakulären Ausblicken, die den Namen „SKY VIEW“ MAISONETTE“ unterstreichen. Die Kombination aus gutem Bauzustand, klar strukturierter Grundrissgestaltung und hochwertigem Freiraumangebot macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Stadtmenschen mit Anspruch an Ruhe, Nähe zum Grünen und bester öffentlicher Anbindung.

RAUMAUFTeilung

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen, bietet helle Räume und zwei Terrassen mit beeindruckenden „SKY VIEW“ Ausblicken über die Stadt.

Untere Ebene (4. Liftstock):

Die untere Ebene empfängt die Bewohnerinnen und Bewohner mit einem geräumigen Vorraum, der ausreichend Stauraum bietet. Insgesamt stehen vier Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Besonders hervorzuheben ist das Master-Schlafzimmer mit eigenem Bad (ausgestattet mit Badewanne und Dusche) sowie einem begehbaren Schrankraum. Ein zweites Badezimmer mit Dusche und WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Obere Ebene:

Über eine Treppe gelangt man auf die obere Wohnebene, die durch ihren offenen, hellen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche besticht. Der direkte Zugang zur ersten Dachterrasse schafft einen erweiterten Wohnraum im Freien – ideal zum Essen, Entspannen oder Sonnen. Eine Außentreppen führt weiter auf die zweite, höher gelegene Terrasse, die mit freiem Himmel und einem beeindruckenden 360°-Blick über Wien eine besondere Qualität bietet.

LAGE, UMGBUNG, INFRASTRUKTUR

Die U-Bahnstation Messe Prater (U2), Autobuslinien sowie das Messezentrum, die Wirtschaftsuniversität Wien und die Sigmund Freud PrivatUniversität sind bequem zu Fuß erreichbar. Der nächste Supermarkt (BILLA) befindet sich direkt gegenüber. Nur

wenige Schritte entfernt liegt der Wiener Prater – Wiens größter Stadtpark mit über sechs Millionen Quadratmetern Fläche. Ausgedehnte Wiesen, Waldwege und Wasserläufe bieten ideale Bedingungen zum Joggen, Radfahren, Spazieren oder einfach zum Abschalten – Naturerlebnis mitten in der Stadt. Im Nachbarhaus können zwei Stellplätze in der Tiefgarage um je € 40.000,-- erworben werden

DIE HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

143 m² Maisonette-Wohnung in aufgestocktem Altbau
52 m² großer Wohnraum mit integrierter Küche
Vier Schlafzimmer
Zwei moderne Badezimmer
Sonnige Terrassen mit spektakulärem Weitblick
Gepflegter Zustand, solider Ausbaustandard (BJ 2012)
Ruhige und doch zentrale Lage nahe dem Prater
Ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung (U1, U2, Schnellbahn, Straßenbahn)
Supermarkt direkt gegenüber (BILLA)

Kaufpreis: € 995.000,--

Die monatliche Belastung inkl. USt. beträgt € 440,22 plus einer Rücklage von € 161,28 und setzt sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten: € 367,43

Liftkosten: € 32,77

Rücklage: € 152,11

Rücklage Lift: € 9,17

Umsatzsteuer: 40,02

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Feiler gerne unter 0664-120 32 37 zur Verfügung.

Nebenkostenaufstellung:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

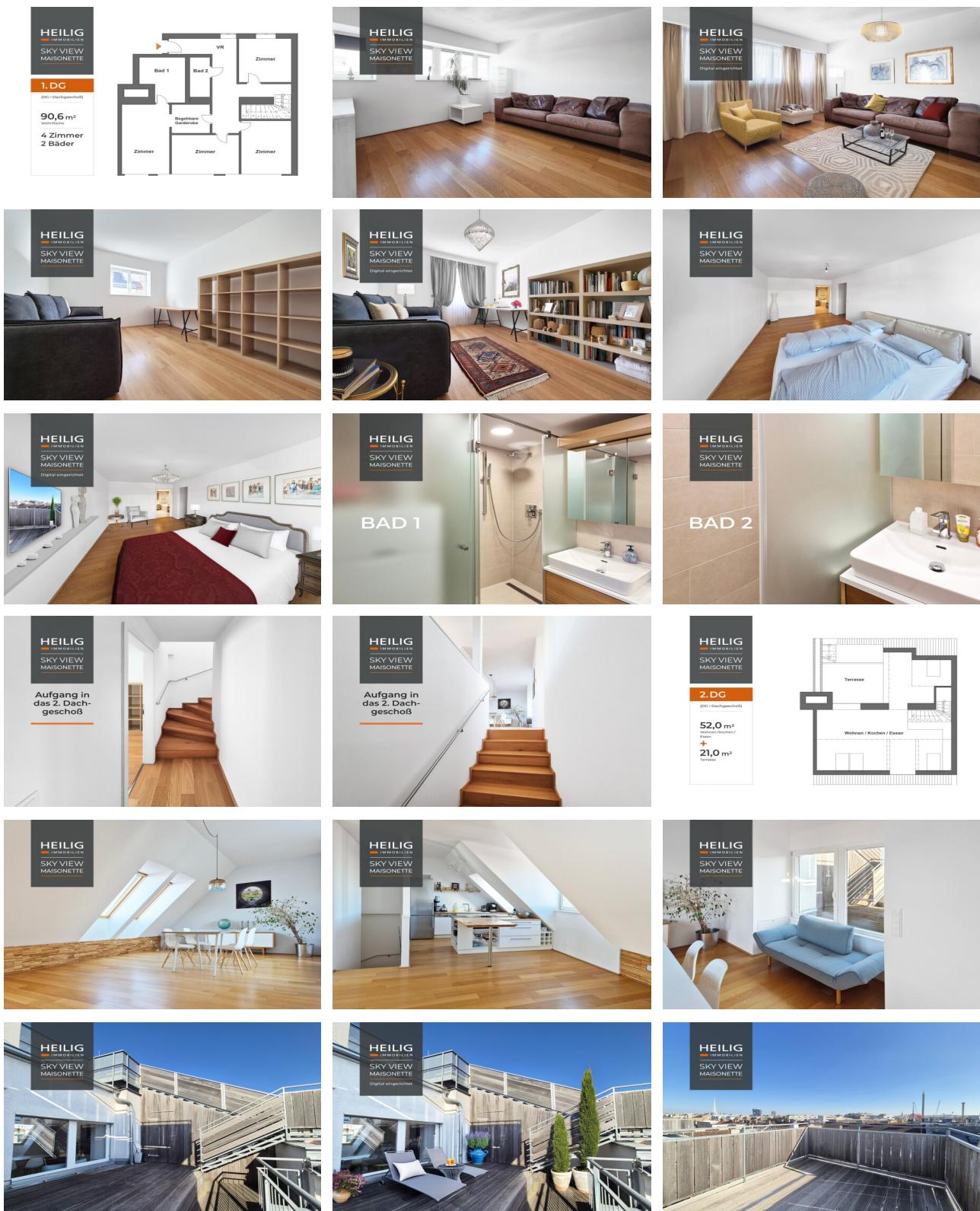
3 % + USt. d.s. 3,6 % Maklerprovision

Kaufvertrag Rechtsanwalt: Kosten der Vertragserrichtung und grundbürgerlichen Durchführung: gemäß der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerichters, sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

FOTOS





WICHTIGE HINWEISE

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

Downloads, Kaufnebenkosten, unsere AGB und Kontaktdaten finden Sie unter **INFO / KONTAKT**.

LINK ZUM OBJEKT

<https://heilig.immobiliien/i/2045>

