

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



OBJEKTDATEN

Objektnr. 2045
1020 Wien

145 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	1.180.000,- €		

OBJEKTBSCHREIBUNG

In begehrter Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks – unweit des Praters – gelangt diese einzigartige Dachgeschoss-Maisonette in einem stilvollen Altbau mit ausgebautem Dachgeschoss (Baujahr 2012) zum Verkauf. Die Wohnung vereint historischen Charme mit zeitgemäßer Ausstattung und urbanem Lebensgefühl.

Die lichtdurchflutete Maisonette erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine durchdachte Raumaufteilung und modernen Wohnkomfort.

Die beiden Dachterrassen bieten einen einzigartigen Blick über Wien und laden zum Entspannen ein. Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock.

Raumaufteilung

Untere Ebene:

Geräumiger Vorraum

Drei helle Zimmer, vielseitig nutzbar als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer

Großzügiger Master-Bedroom mit en-suite Badezimmer (Badewanne und Dusche) und Schrankraum

Zweites Badezimmer mit Dusche und WC

Stiegenaufgang zur oberen Ebene

Obere Ebene:

Offene, großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zu den Terrassen

Panoramablick auf das Wiener Riesenrad – ein echtes Highlight!

Highlights

Modernes Dachgeschoss in aufgestocktem Altbau

Maisonette-Wohnung mit optimaler Raumaufteilung

Zwei stilvolle Badezimmer

Sonnenterrassen mit Praterblick

Ruhige und doch zentrale Lage nahe dem Prater

Ausgezeichnete Verkehrsanbindung (U1, U2, Schnellbahn, Straßenbahn)

BILLA vis a vis

Kaufpreis: € 1.180.000,--

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

Im Nachbarhaus können zwei Stellplätze in der Tiefgarage um je € 40.000,-- erworben werden.

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

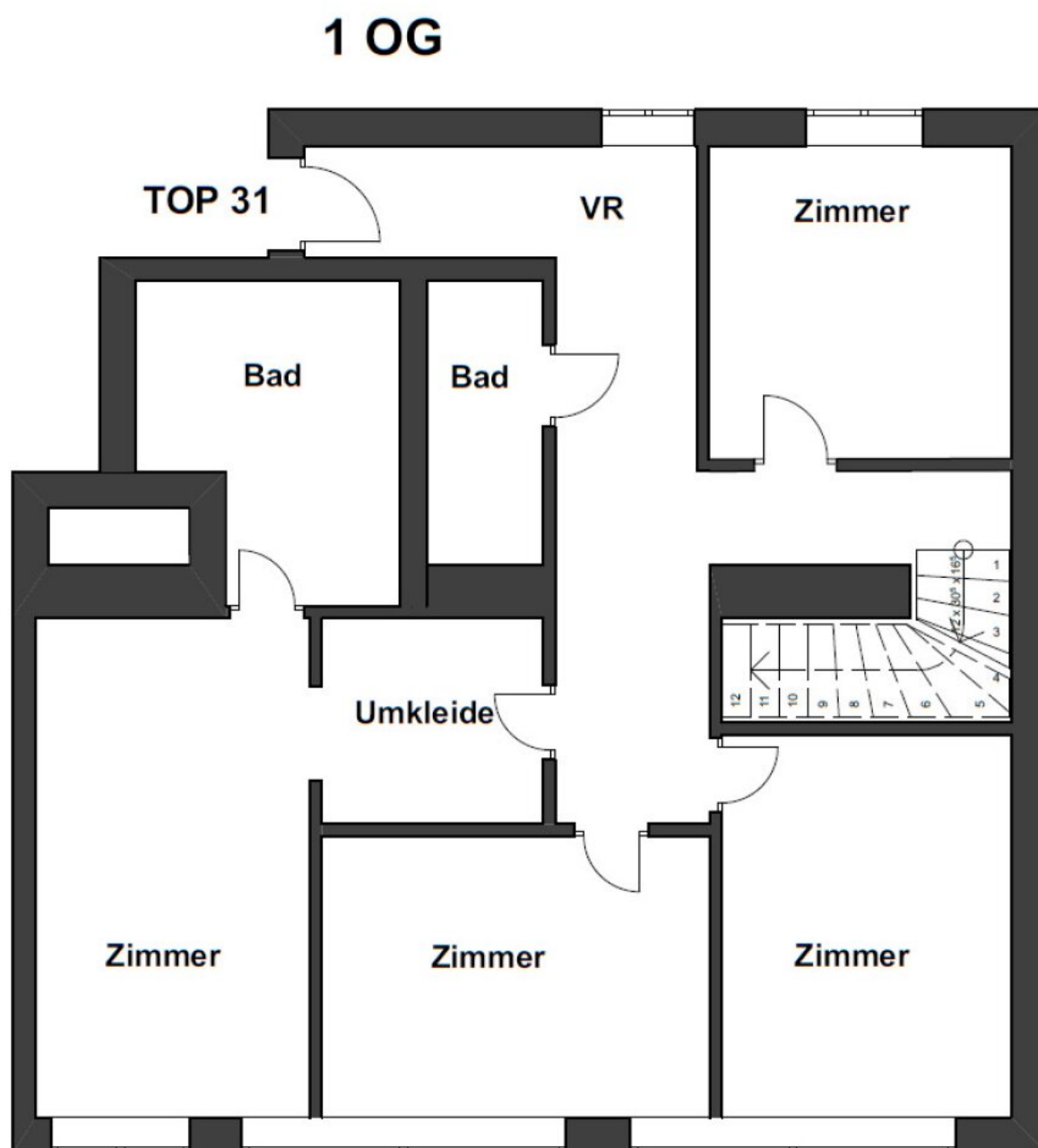
3 % + USt, d.s. 3,6 % Maklerprovision

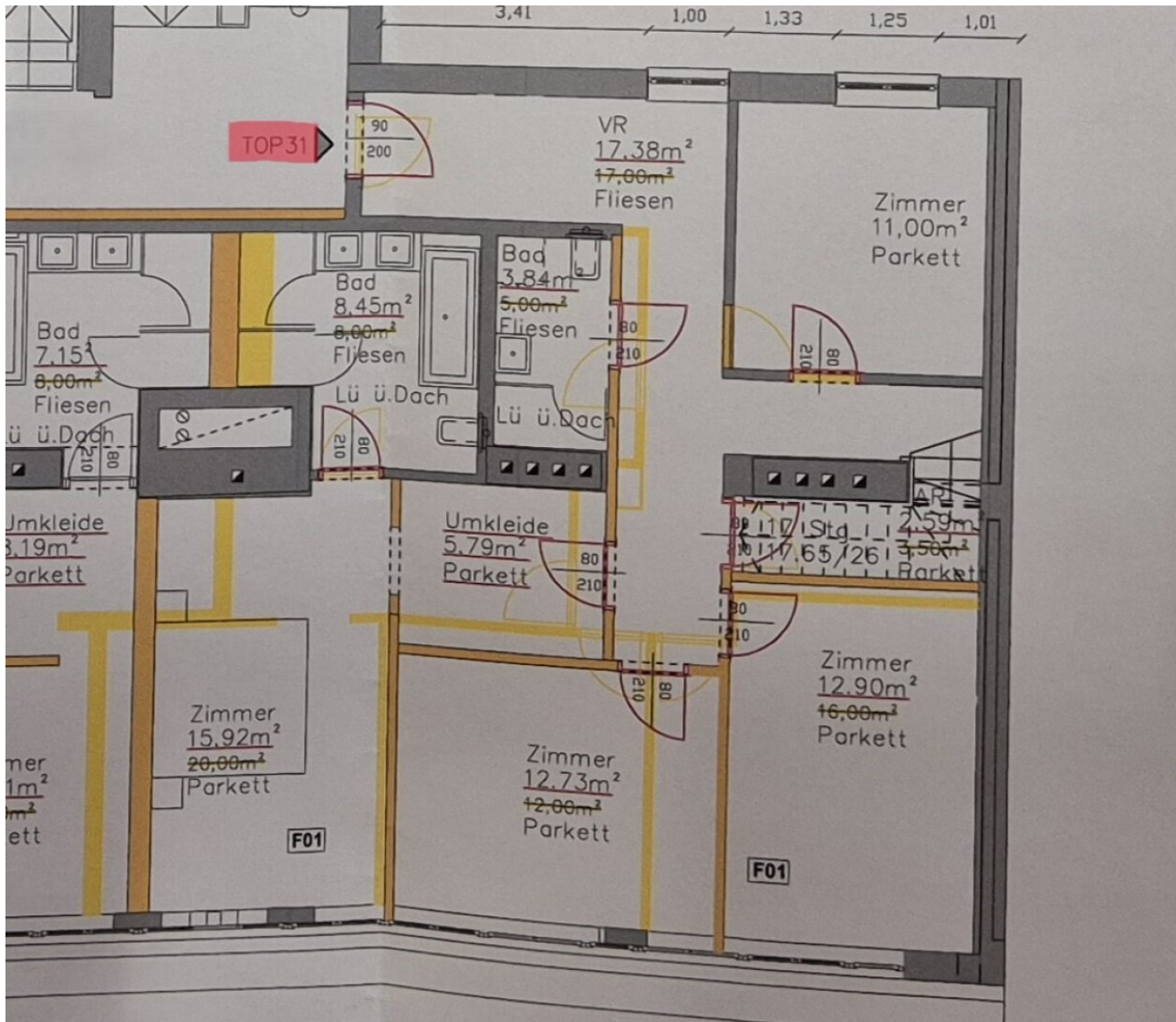
Kaufvertrag Rechtsanwalt: Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung: gemäß der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters, sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

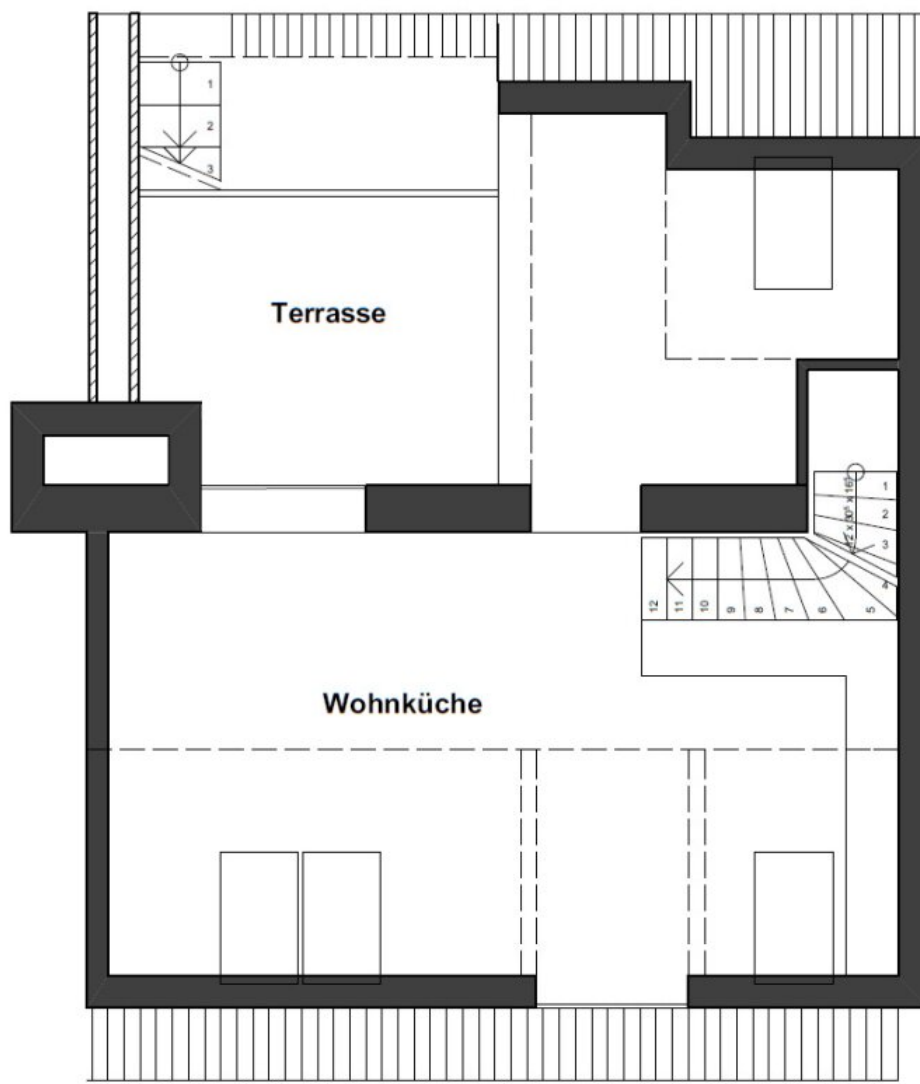
Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

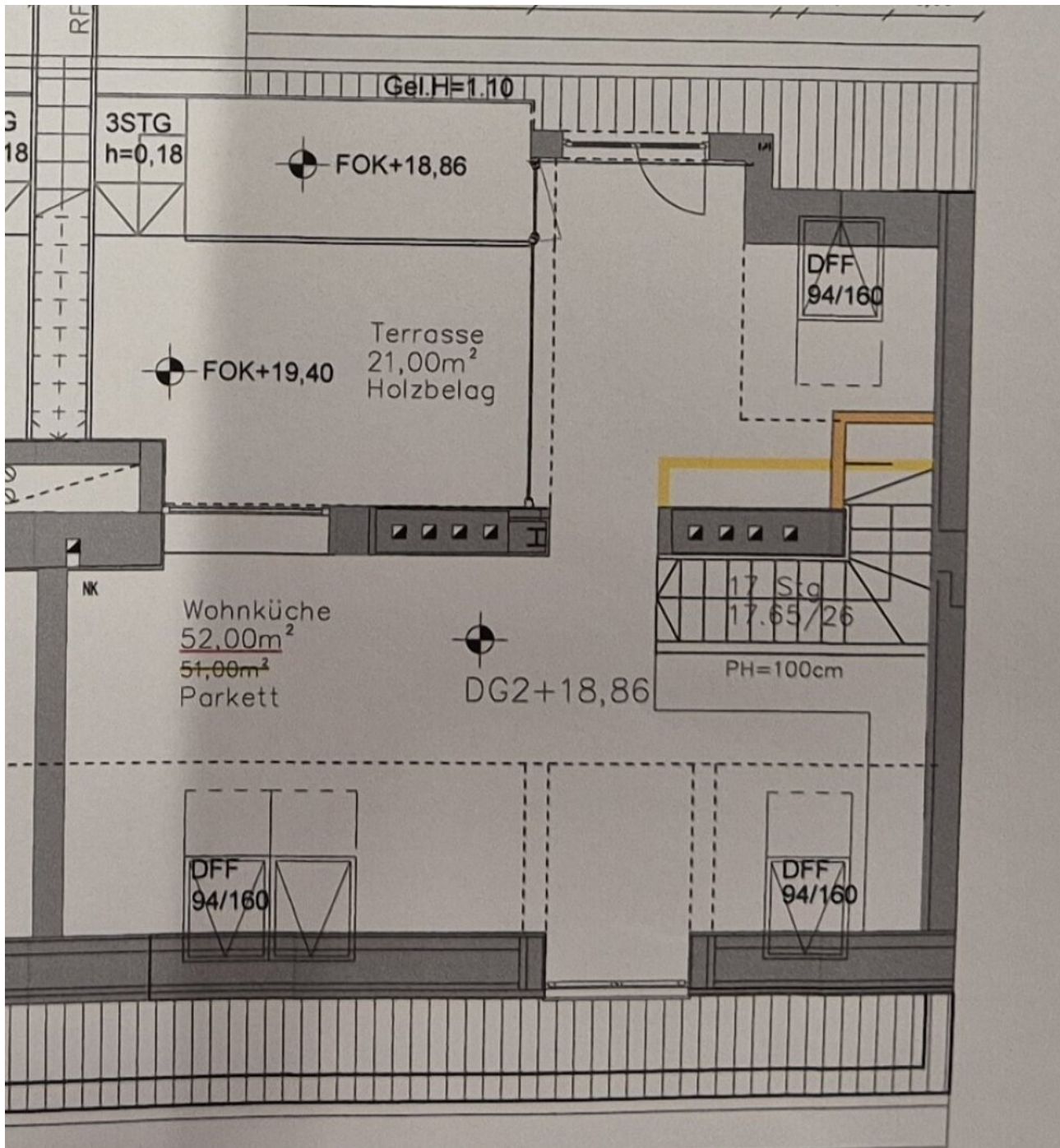
GRUND RISSE

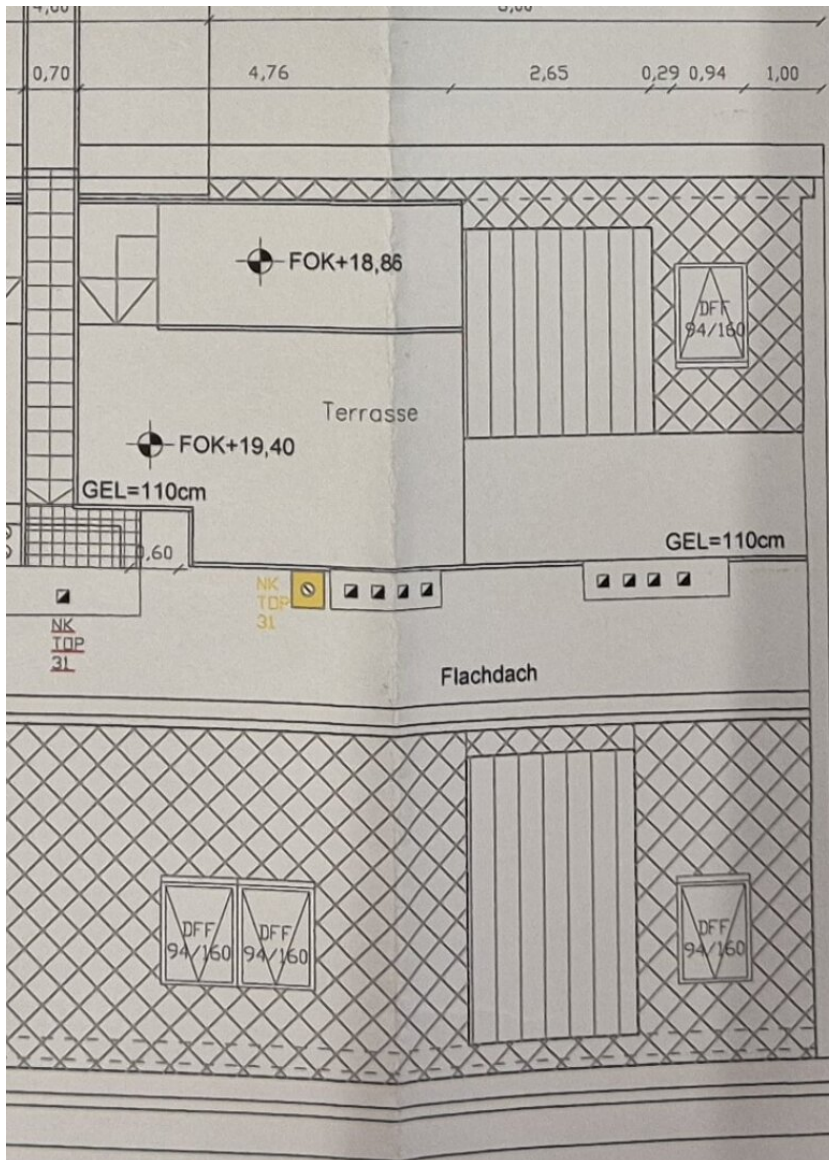




2 OG





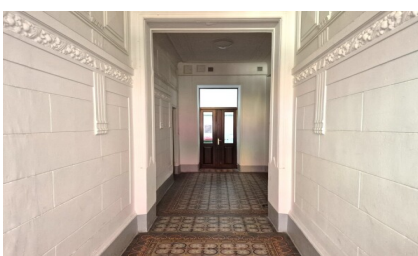
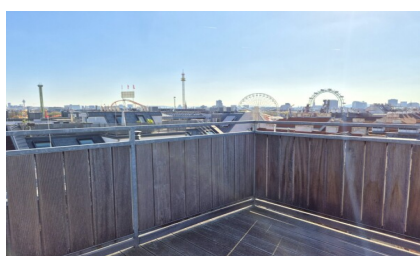
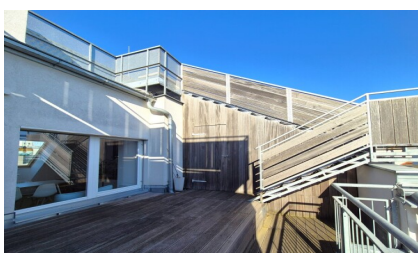
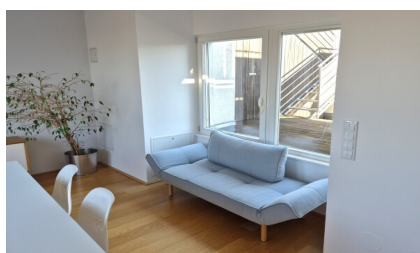
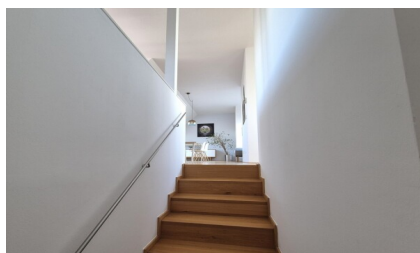
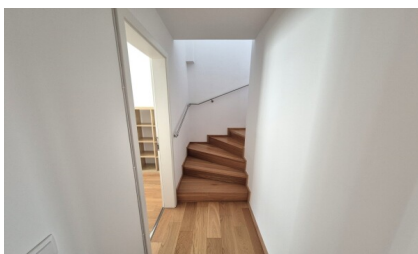
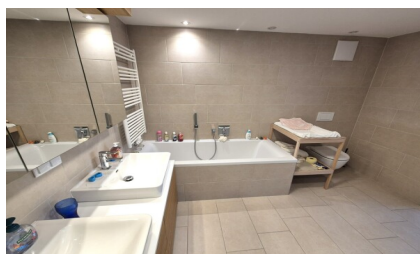
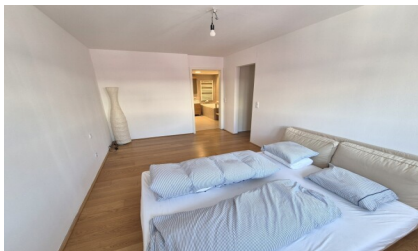


TOP31

VR	17.38M2
Bad 1	3.84M2
Bad 2	8.45M2
AR	2.59M2
Zimmer 1	11.00M2
Zimmer 2	12.90M2
Zimmer 3	12.73M2
Zimmer 4	15.92M2
Umkleide	5.79M2
Wohnküche	52.45M2
Wohnfläche	143.05M2
Terrasse	21.00M2

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.immobilien/i/2045>

