

1190 Wien | Wohnung | Objektnummer: 30820

# EXKLUSIVE MAISONETTE mit großer DACHTERRASSE in SIEVERINGER TOPRUHELAGE



Ihre Ansprechpartnerin

**Vera Giljum**

Immobilienmaklerin

+43 1 478 93 55

[vg@rossoimmobilien.com](mailto:vg@rossoimmobilien.com)

[www.rossoimmobilien.com](http://www.rossoimmobilien.com)

## EXKLUSIVE MAISONETTE mit großer DACHTERRASSE in SIEVERINGER TOPRUHELAGE



### Beschreibung

### **EXKLUSIVE MAISONETTEWOHNUNG mit großer DACHTERRASSE mit Fernblick IN SIEVERINGER TOPLAGE**

#### **ERSTBEZUG NACH GENERALSANIERUNG 2017/2018**

#### **KURZBESCHREIBUNG**

Diese großzügige Maisonettewohnung befindet sich in absoluter Ruhelage im hinteren Teil einer aus 4 Wohnhäusern ca. 1975 fertiggestellten Liegenschaft.

Die Wohnflächen befinden sich im 1. Obergeschoss (kein Lift) und im Dachgeschoss. Die darüber liegende große Dachterrasse verfügt über einen schönen Fernblick.

Die Wohnungen wurde 2017/2018 komplett generalsaniert und elitär ausgestattet.

Energieausweise vorhanden.

**LAGE:** Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in naher Umgebung. Eine Vielzahl an Restaurants (zB. Eckel) und Heurigenlokale ergänzen das Freizeitangebot.

**VERKEHRSANBINDUNG:** Bus 39A zur U6 und weiter mit Linie 38 zur Innenstadt (Schottenring)

#### **HIGH LIGHTS der WOHNUNGS AUSSTATTUNG:**

Sicherheitstüren

Offene Designerküche u.a. mit Granitplatte und mit Weinschrank

Edle Dielen-Parkettböden und Steinböden mit Holzoptik

Elitäre Bäderausstattung mit Whirlpool

Neue Holz/Alu Fenster mit 3-fach Verglasung

Elektrische Jalousien

Fernseh-/Internetanschlüsse in allen Wohn-/Schlafträumen u.v.m.

Beheizung und Warmwasser durch Hauszentralheizung

#### **MAISONETTE WOHNUNG TOP 4**

WOHNUNGSEIGENTUM 318/5714 Anteile

ZIMMERANZAHL: 4

BAD/WC: 2/2

**Wohnnutzfläche: ca. 139,18 m<sup>2</sup>**

Balkon; ca. 5,10 m<sup>2</sup>

Dachterrasse: ca. 74,35 m<sup>2</sup>

Lagerraum im Erdgeschoß ca. 5 m<sup>2</sup>

**KAUFPREIS: € 760.000,-**

Monatliche Gesamtkosten: € 789,51 (inkl. UST, BK, WW, HZG, Reparaturrücklage)

**Optional (Mehrpreis):**

Garagenplatz zur Anmietung in hauseigener Tiefgarage (brutto € 110,-/Monat)

**Einmalkosten bei Kaufvertrag**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragung



3,0 % + 20 % UST Maklerprovision

+ Kosten für Kaufvertragserrichtung + Spesen

**PLÄNE auf ANFRAGE**

Für weitere Details, Fragen und Besichtigungen ersuchen wir Sie unsere Frau Giljum in Wien unter Tel. 01.478 93 55 oder e-mail: [vg@rossoimmobilien.com](mailto:vg@rossoimmobilien.com) zu kontaktieren. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben und Auskünfte, die uns von Eigentümerseite und Dritten zur Verfügung gestellt wurden können wir keine Haftung übernehmen. Diese Informationen sind unverbindlich und freibleibend; Zwischenverwertung und Irrtum vorbehalten.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 139,18 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Lagerfläche:	ca. 5 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Terrassenfläche:	ca. 74,35 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Balkonfläche:	ca. 5,1 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	Küche, Bad
		Heizung:	Zentralheizung
Zimmer:	4		
Bäder:	2	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	2	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Abstellräume:	1	Bauart:	Neubau
Terrassen:	1	Zustand:	Erstbezug
Balkone:	1	Baujahr:	1975
		Energieausweis	
		Gültig bis:	17.02.2026
		HWB:	 91 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 2,1

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Schallschutzfenster
Dachform:	Flachdach		
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Bodenplatte		
Boden:	Dielen, Fliesen, Steinboden	Elektrik:	DV- / EDV-Verkabelung
Belüftung:	Mechanische Be- und Entlüftung	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick	WCs:	Gäste-WC
		Bad:	Badewanne, Dusche, Bad mit WC
		Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche

## Preisinformationen

Kaufpreis:	760.000,00 €	Reparaturrücklage:	187,43 €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	4.779,87 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	349,91 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Heizkosten:	125,54 €	Provision:	27.360,00 € inkl. 20% USt.
Reparaturrücklage:	194,78 €		
Warmwasser:	53,80 €		
Umsatzsteuer:	65,48 €		
<hr/>			
Monatliche Gesamtbelastung:	789,51 €		

Weitere Fotos



## Lage

1190 Wien

