

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Friedrich Traudtner

☎ +43 664 / 225 59 85

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ traudtner@immovos.at

Datum: 02. 06. 2023

WOHLFÜHLOASE IM DACHGESCHOSS MIT ZWEI TERRASSEN UND EINEM 360° BLICK!



ÜBERBLICK

| | |
|---------------------------|---|
| Objekt ID: | 39807 |
| Bundesland: | Wien |
| Bezirk: | Wien 12., Meidling |
| Ort: | Wien 12., Meidling |
| Verkehrsanbindung: | U6 Bahnhof Meidling, Straßenbahn, Bus, Badnerbahn |

KOSTEN

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Preis: | € 587.300,00 |
| Betriebskosten (ex. USt): | € 232,62 |
| sonst. Kosten (ex. USt): | € 61,24 |
| mtl. Kosten (inkl. USt.): | € 317,12 |
| Provision: | 3.00% + 20% USt |

FLÄCHEN

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Wohnfläche ca.: | 112,00 m ² |
| Terrassenfläche | 82,00 m ² |

WOHLFÜHLOASE IM DACHGESCHOSS MIT ZWEI TERRASSEN UND EINEM 360° BLICK!

Wenn Sie auf der Suche nach einer einzigartigen Dachgeschoßwohnung mit zwei großen Terrassen über den Dächern des 12. Bezirks sind und auf eine Top Infrastruktur und Verkehrsanbindung nicht verzichten möchten, dann haben wir, Dr. Vospernik Immobilien, wieder einmal GENAU das RICHTIGE für SIE!

Diese Dachgeschoßmaisonette hinterlässt definitiv bleibende Eindrücke! Und sie könnte schon bald Ihre Insel sein.

Gesamte Wohnnutzfläche ca. 112m² + Terrasse 1. Dachgeschoß 38,43m² + Terrasse 2. Dachgeschoß 43,78m² !

1. EBENE

- Vorraum: Feinstein-Fußboden ca. 17m² (Aufgang zur Ebene 2)
- WC: Feinsteinzeug/Waschbecken
- Freizeitzimmer/Gästezimmer: ca. 8m² Parkett und Fenster
- Arbeitszimmer/Freizeitzimmer: ca. 6m² Parkett und

| | |
|--------------------------|-----------------------------|
| ca.: | |
| Kellerfläche ca: | 5,00 m ² |
| DETAILDATEN | |
| Verfügbar ab: | ab sofort |
| Baujahr: | 2011 |
| Zimmer: | 4 |
| Stockwerk: | DG |
| Anzahl Terrassen: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| Anzahl WCs: | 2 |
| Alter: | Neubau |
| Heizung: | Etagenheizung Fussboden |
| Befeuerung: | Gas |
| Heizwärmebedarf: | 43 kWh/m ² /Jahr |
| fGEE: | ,96 |
| Boden: | Parkett |
| Boden: | Fliesen |
| Boden: | Stein |

AUSSTATTUNG:

| | |
|--------------------------|---|
| Abstellraum | ✓ |
| Einbauküche | ✓ |
| Teilmöbliert | ✓ |
| Keller | ✓ |
| Klimaanlage | ✓ |
| Kabel oder Sat TV | ✓ |
| Isolierfenster | ✓ |

Fenster

- Wohn-/Essbereich: Parkett, große Fensterfront (elektrische Außenrollo) und Dachfenster mit großartigem Blick
- Küche: Feinsteinzeug, hochwertige Markenküche mit allen Geräten, Fenster mit Fernblick

2. EBENE

- Gang: Feinsteinzeug, Fenster, Zugang zur Dachterrasse Dachgeschoß 2 (43,78m²)
- Waschmaschinenraum: Feinsteinzeug
- WC: Feinsteinzeug
- Badezimmer: Badewanne, direkt am Fenster/ Walk in Dusche / hochwertige Badezimmermöbel und Armaturen
- Schlafzimmer: Weitzer Parkett, bodentiefe große Glasfront mit beeindruckender Sicht! (Elektrische Außenrollo), Maßeinbauschränk vom Tischler, Dachfenster
Direkt vom Schlafzimmer gelangen Sie auf die 1. Terrasse (43,78m²), von der 1. Terrasse gelangt man entweder auf das Flachdach mit einem unglaublichen 360° Fernblick oder über eine Wendeltreppe auf die 2. Terrasse, welche im Sommer einen schönen natürlichen Schatten spendet.

Auf der Dachterrasse im 2. Dachgeschoß sind bereits die Zuleitung und der Abfluss für ein Whirlpool vorbereitet.

Baujahr des Hauses: 1900 /Dachausbau: 2011

Heizungsart: Fußbodenheizung/ Gasbrennwertgerät
HWB: 43,95

Klimaanlage auf der 1. und auf der 2. Ebene

Lage und Infrastruktur: Nähe Johann Hoffmann Platz, Straßenbahn, Bus, U6, Bahnhof Meidling in Gegend, Nahversorger, Einkaufsstraße, Bank, Apotheke uvm. ebenfalls in Gegend

Betriebskosten: € 232,62 + 10% UST € 23,26 = € 255,88
+ Rücklage: € 61,24 = Gesamt € 317,12

Kaufpreis € 587.300,-- Vermittlungsprovision 3% zzgl. 20% UST

Fazit: Eine Wohlfühloase mit großzügigen Freiflächen und beeindruckender Rundumsicht/ Fernsicht über die Dächer Wiens, die ihresgleichen sucht.

Für nähere Informationen, weitere Unterlagen, Bau- und Ausstattungsbeschreibung und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Friedrich Traudtner sehr gerne unter der Tel. Nr. 0664 225 59 85 oder via Mail Traudtner@immovos.at zur Verfügung.



