Alles auf einer Ebene! Dachterrassenwohnung in absoluter Ruhelage - Toperstbezug

1060 Wien, Österreich
Nähe: Arik Brauer Haus - Mollardgasse - U4 Margareten

Eckdaten Objektnummer 4193

Wohnfläche: ca. 155,53 m²
Nutzfläche: ca. 134,44 m²
Gesamtfläche: ca. 155,53 m²
Kellerfläche: ca. 5 m²

Mobiliar: Bad
Beziehbar: kurzfristig
Eigentumsform: Wohnungseigentum
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 2014
Letzte Sanierung: 2014
Heizung: Etagenheizung
Stockwerk: 1. DG / Dach Etage
Lift: Personenaufzug
Zustand: Erstbezug
Zimmer: 4
Terrasse: 1 (ca. 14,43 m²)
Balkon: 1 (ca. 6,66 m²)
Bäder: 2
WCs: 2

Kaufpreis: auf Anfrage

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%
Grunderwerbsteuer: 3,5%

Energieausweis gültig bis: 28.06.2020
Heizwärmebedarf: B 49,5 kWh/m²a

Ihr Ansprechpartner:

Mag. Hannes Engel
Mobil: +43 664 42 52 062
Telefon: +43 1 888 74 22
E-Mail: he@engelreal.at

Detailbeschreibung

engelreal.at
Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:
Mag. Hannes Engel
Sie erreichen mich unter **0664 - 42 52 062** oder per Mail unter **office@engelreal.at**

Alles auf einer Ebene! Dachterrassenwohnung in absoluter Ruhelage - Toperstbezug

Lage:
Das Objekt liegt in **guter Wiener Stadtlage** im Nahbreich Raimundtheater und Arik - Brauer - Haus. Binnen weniger Minuten gelangen Sie zu Fuß zur U4 Station Mararetengürtel und erreichen so das Stadtzentrum (Karlsplatz oder Stadtpark) innerhalb kürzester Zeit. Auch der Naschmarkt ist nur zwei U - Bahn - Stationen entfernt!
Der Standort zeichnet sich durch seine **ruhige Wohnlage** und **perfekte Verkehrsanbindung** sowie durch seine günstige Nahversorgungsmöglichkeit aus. Lebensmittelnahversorger, Bäckereien sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf, sowie Cafés und Restaurants befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Gebäude:
Das Gebäude wurde um ca. 1900 errichtet, in den vergangenen Jahren im Zuge des Dachausbau einer Renovierung unterzogen und befindet sich somit in sehr gutem Zustand!

Wohnung:
Dieses tolle Objekt zeichnet sich u.a. durch folgende Merkmale aus:

- **Erstbezug in Topausführung nach hochwertigem Dachausbau!**
- **alle Räumlichkeiten befinden sich auf einer Ebene**
- **Tolle Ausstattung: Klimaanlage, Brennwertgerät, Fußbodenheizung, Vollholztüren vom Tischler,...**
- **geschmackvolle Sanitärräume**
- **riesiger Wohnberech mit ca. 54 m²**
- **uneingesehene Terrasse - direkt vom Wohnbereich aus begehbar**
- **perfekte Raumanordnung (Wohnbereich mit integrierter Küche und Terrasse + drei Schlafräume + zwei Bäder/WCs)**
- **absolute Ruhelage**
- **Renoviertes Althaus**
- **Tolle, zukunftssichere Lage innerhalb des Gürtels**
- **Gute Infrastruktur**
- **kurzfristig beziehbar**

Die aktuellen Betriebskosten betragen derzeit EUR 199.- brutto pro Monat.
In die Reparaturrücklage werden derzeit EUR 63.- pro Monat einbezahlt.

Bitte beachten Sie: die derzeit in der Wohnung befindlichen Möbel und Einrichtungsgegenstände diesen der Dekoration und sind nicht Bestandteil der Ausstattung!

Bitte rufen Sie uns an oder senden ein Anfragemail - wir informieren Sie gerne!

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte
Herrn Mag. Hannes Engel unter **0664-42 52 062** oder per Mail **office@engelreal.at**
Bitte besuchen Sie engelreal.at um sich einen Überblick über uns und unsere Angebote zu verschaffen.

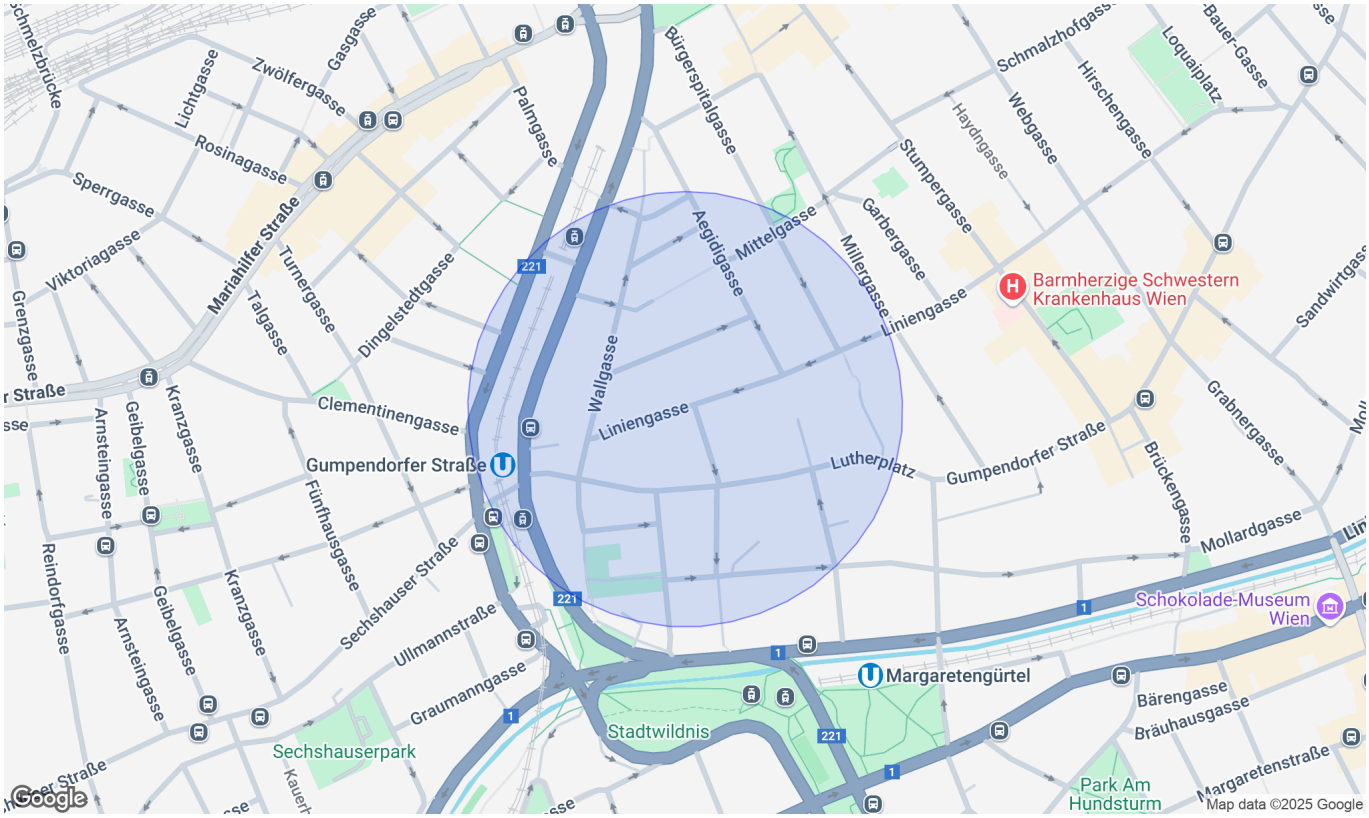
Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Etagenheizung, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Westbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Klimaanlage, U-Bahn-Nähe

Lage

Arik Brauer Haus - Mollardgasse - U4 Margareten

1060 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.000 m

Kinder & Schulen

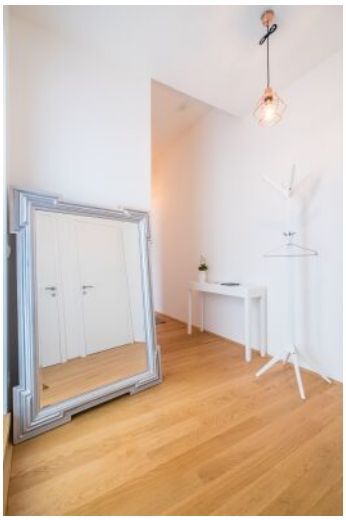
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.500 m

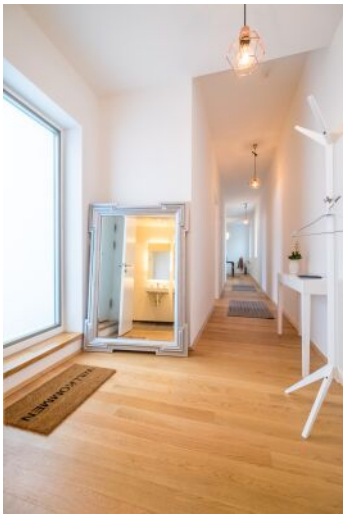
Sonstige

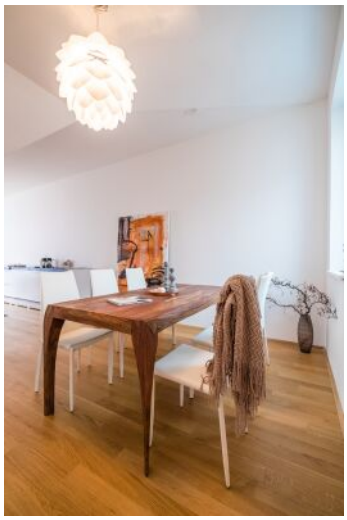
Geldautomat	500 m
Bank	1.000 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

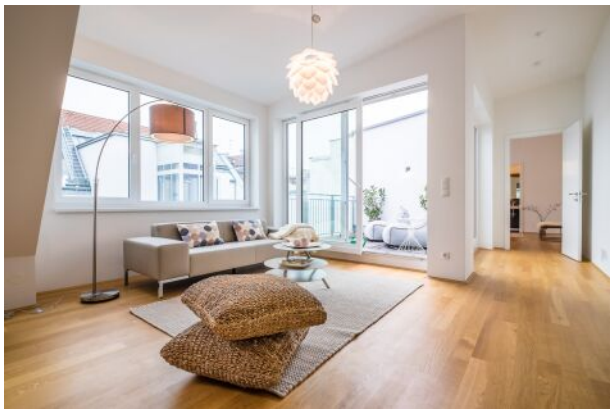
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

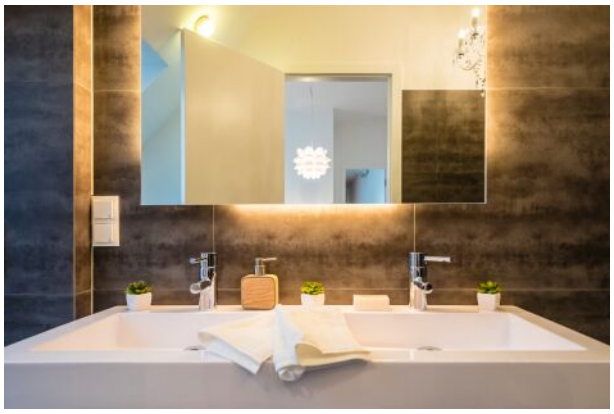
VER
KAUFT

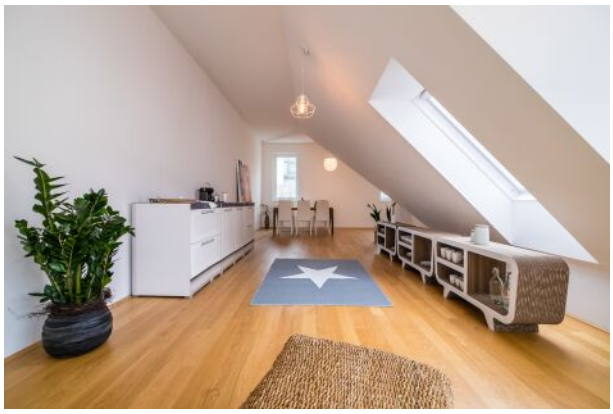


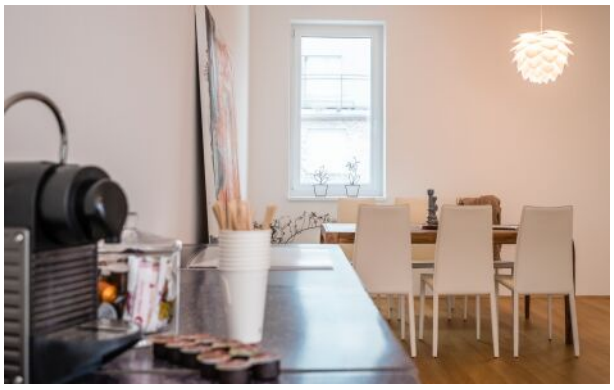


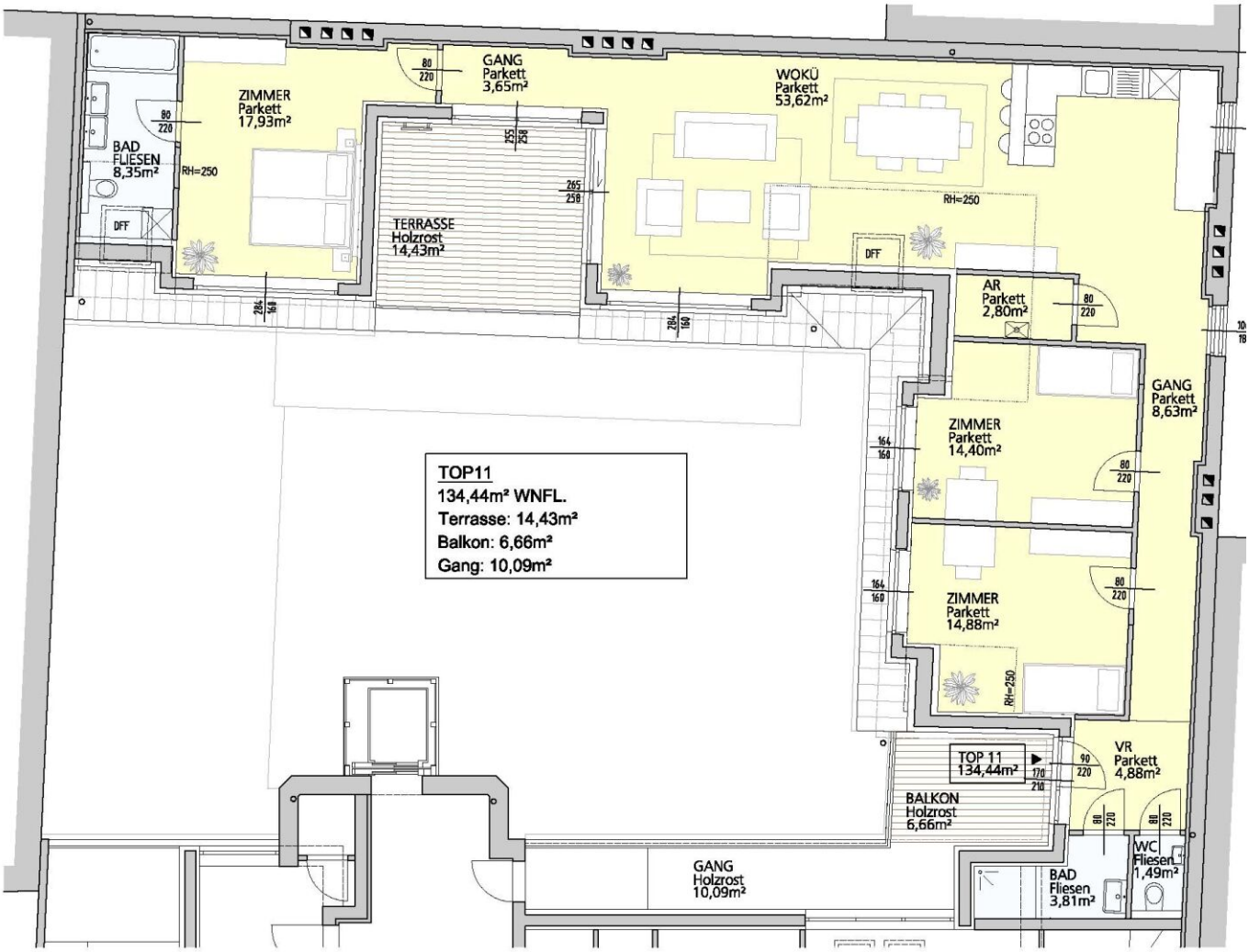











ZIMMER
Parkett
17,93m²
BAD
FLIESEN
8,35m²
RH=250
DFF
GANG
Parkett
3,65m²
TERRASSE
Holzrost
14,43m²
WOKÜ
Parkett
53,62m²
RH=250
DFF
AR
Parkett
2,80m²
GANG
Parkett
8,63m²
ZIMMER
Parkett
14,40m²
ZIMMER
Parkett
14,88m²
RH=250
TOP11
134,44m² WNFL.
Terrasse: 14,43m²
Balkon: 6,66m²
Gang: 10,09m²
TOP 11
134,44m²
VR
Parkett
4,88m²
BALKON
Holzrost
6,66m²
GANG
Holzrost
10,09m²
BAD
Fliesen
3,81m²
WC
Fliesen
1,49m²