

## 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 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** ca. 134,44 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche:** ca. 155,53 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche:** ca. 5 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>)

**Balkon:** 1 (ca. 6,66 m<sup>2</sup>)

**Bäder:** 2

**WCs:** 2

**Kaufpreis:**

auf Anfrage

**Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1%

**Grunderwerbsteuer:** 3,5%

**Energieausweis gültig bis:** 28.06.2020

**Heizwärmebedarf:** **B** 49,5 kWh/m<sup>2</sup>a

**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 Nahbereich Raimundtheater und Arik - Brauer - Haus. Binnen weniger Minuten gelangen Sie zu Fuß zur U4 Station Mararengürtel 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 Wohnbereich mit ca. 54 m<sup>2</sup>**
- **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 dienen 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.

engelreal.at

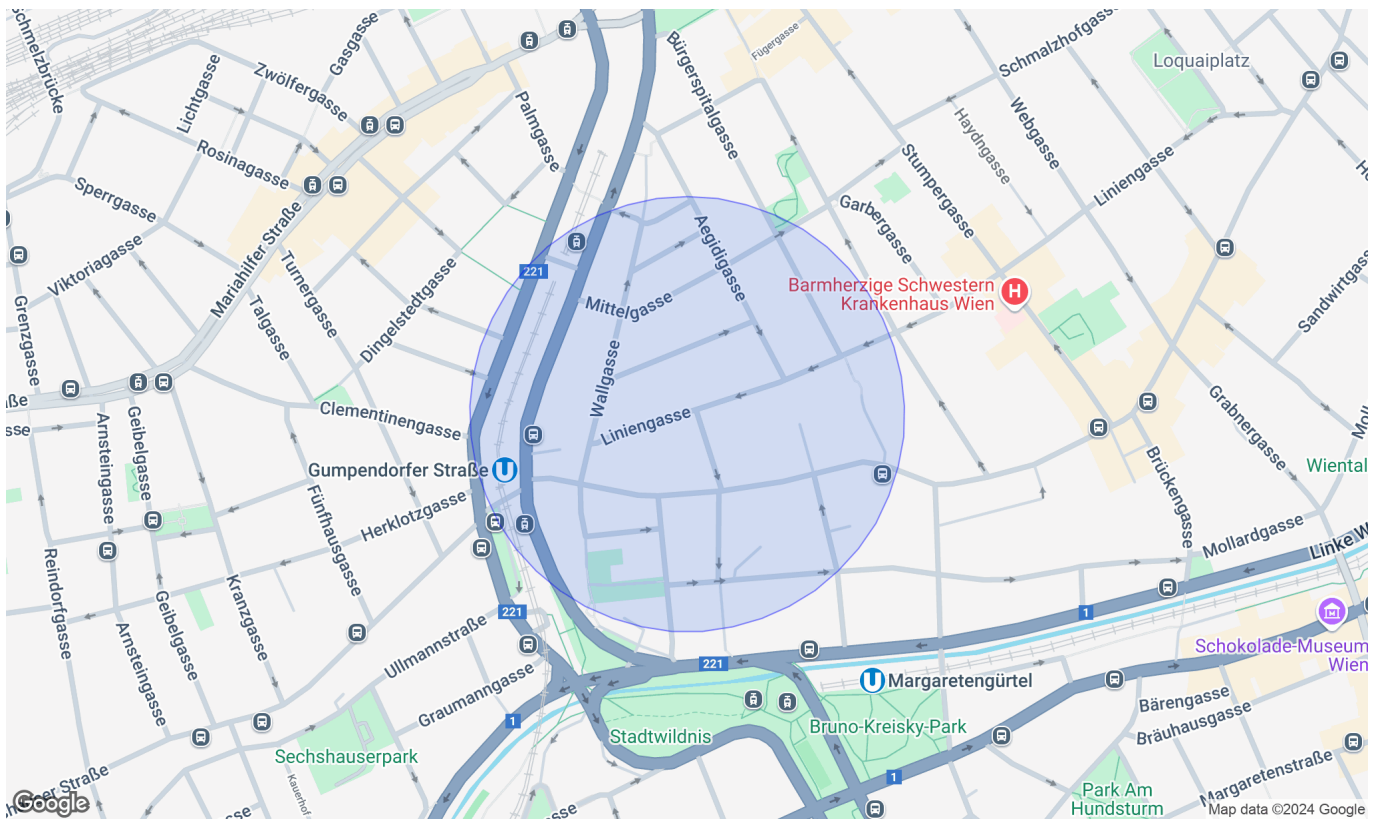
## Ausstattung

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

engelreal - immobilientreuhänder / betreiber von dachterrassen.at

roissgasse 9, 1230 wien / T +43 1 888 74 22 / F +43 1 887 40 50  
 info@dachterrassen.at / www.dachterrassen.at / www.engelreal.at

