

Bestlage U3 und Meiselmarkt! Sonnige 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit drei Terrassen und Schönbrunn-Gloriette-Blick

1150 Wien, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 3277



Wohnfläche ca.: **106,48 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **755.000 EUR**

Bestlage U3 und Meiselmarkt! Sonnige 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit drei Terrassen und Schönbrunn-Gloriette-Blick

Objekt ID	3277
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	(U3 Johnstraße / Meiselmarkt) 1150 Wien Wien
Etagen im Haus	6
Wohnfläche ca.	106,48 m ²
Nutzfläche ca.	118,54 m ²
Kellerfläche ca.	3,20 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	35,35 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	2
Separate WC	2
Terrassen	3
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2016
Zustand	neuwertig
Erschließung	vollerschlossen
Heizwärmebedarf (HWB)	66,80 kWh/(m ² ·a) (Klasse C)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1,14 (Klasse C)
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon/Terrasse West, Dusche, Fahrradraum, Fliesenboden, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Neubau, Offene Küche, Parkettboden, Personenaufzug, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Kaufpreis pro m ²	6.369,16 EUR



Monatliche Kosten netto	441,67 EUR
Monatliche Kosten MwSt.	40,74 EUR
Monatliche Kosten brutto	482,41 EUR
Sonstige Kosten netto	177,41 EUR
Sonstige Kosten MwSt.	8,15 EUR
Kaufpreis	755.000 EUR
Betriebskosten netto	176,17 EUR
Betriebskosten MwSt.	17,62 EUR
Heizkosten netto	88,09 EUR zzgl. MwSt.: 14,97 EUR



Objektbeschreibung

Im 15. Wiener Gemeindebezirk Rudolfsheim-Fünfhaus gelangt in der Nähe des Meiselmarktes diese lichtdurchflutete, gut geschnittene 3-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung mit ca. 106 m² Wohnfläche und zwei westseitig ausgerichteten ca. 13 m² großen Terrassen zum sofortigen Verkauf.

Eine ca. 22 m² große Dachterrasse mit Panoramablick ist derzeit noch nicht fertiggestellt und kann auf Wunsch und nach Vereinbarung errichtet werden.

Das charmante Mittelzinshaus der Jahrhundertwende wurde im Jahre 2016 um zwei Dachgeschosse behutsam erweitert. Ein im Zuge des Umbaus neu errichteter Personenaufzug bringt Sie direkt in das erste Dachgeschoss. Vom Vorraum im Eingangsbereich gelangt man in die offene Wohnküche mit Kücheninsel und Sitzgelegenheit sowie auf eine ca. 6 m² große Terrasse.

Durch den Flur, vorbei an der separaten Gästetoilette und dem Abstellraum, betritt man den geräumigen, lichtdurchfluteten, offenen ca. 31 m² großen Wohn-Ess-Bereich, welcher das Herzstück dieser Wohnung bildet. Ein ca. 12 m² großes Schlafzimmer bzw. Arbeitszimmer sowie ein Duschbad mit Waschmaschinen-Anschluss vervollständigen den Grundriss der ersten Dachgeschoss-Ebene.

Über eine Treppe im Wohn-Ess-Bereich gelangt man in das zweite Dachgeschoss. Hier findet man neben einer Galerie ein weiteres ca. 14 m² großes Schlafzimmer mit einem anschließenden Tageslicht-Wannenbad samt Toilette. Die zweite ca. 8 m² große Terrasse kann sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Galeriebereich betreten werden. Es besteht hier die Möglichkeit der Errichtung eines Aufganges für eine weitere ca. 22 m² große Dachterrasse mit Panoramablick.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

- + Dachgeschoss-Maisonette
- + Ruhelage
- + ca. 106 m² Wohnfläche
- + ca. 31 m² großzügiger Wohn-Ess-Bereich
- + ca. 13 m² Küche
- + zwei Schlafzimmer mit ca. 12 m² und 14 m²
- + Duschbad mit Waschbecken im ersten Dachgeschoss
- + Tageslicht-Wannenbad mit Doppelwaschbecken, Dusche und Handtuchwärmer im zweiten Dachgeschoss
- + separate Toiletten im ersten und zweiten Dachgeschoss
- + Abstellraum
- + zwei ca. 5 m² und 8 m² westseitig liegende Terrassen



- + optionale Errichtung einer ca. 22 m² großen Dachterrasse
- + der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

Ausstattung

- + Parkettböden
- + Fliesenböden
- + komplett ausgestattete Küche mit Kühl-Gefrier-Kombination, Ceranfeld mit integriertem Dunstabzug, Backofen mit Dampfgarer und Geschirrspüler, großteils der Marke "Miele"
- + Gas-Hauszentralheizung mit Wohnungsstation sowie Vor- und Rücklauf
- + Wärmetauscher in der Wohnung
- + Klimaanlage in Wohn- und Schlafräumen
- + Sicherheitstüre
- + Fahrradraum
- + **Gemeinschaftsgarten**

Verkehrsanbindung

Aufgrund der sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindung mit der U3 sowie diversen Straßenbahn- und Autobus-Linien erreichen Sie in ungefähr 20 Minuten die Wiener Innenstadt und in wenigen Minuten den Wiener Westbahnhof.

- + U-Bahn-Linie U3
- + Straßenbahn-Linien 9, 49 und 52
- + Autobus-Linien 10A und 12A

Lage und Infrastruktur

Die ausgesprochen gute Lage dieser Wohnung bietet nicht nur eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch eine ideale Verkehrsanbindung. Rudolfsheim-Fünfhaus, der 15. Wiener Gemeindebezirk, zählt seit einigen Jahren zu den florierenden und gefragten Wohngegenden Wiens.



Die unmittelbare Nähe zum Meiselmarkt in der Johnstrasse garantiert eine perfekte Nahversorgung. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Gastronomiebetriebe befinden sich ebenso in Gegendnähe.

Die Wiener Stadthalle mit diversen Veranstaltungen und Konzerten, das nahe gelegene Schloss Schönbrunn mit seinen weitläufigen Parkanlagen, dem Tiergarten und seiner Orangerie, die "Schmelz" mit Grünflächen, Spielplätzen und Lokalen oder das Technische Museum - sie alle laden zu vielfältigen Spazier- und Freizeitmöglichkeiten ein.

Die Innenstadt und der Westbahnhof sind ebenfalls innerhalb einiger Minuten öffentlich sehr gut erreichbar.

Sonstiges

Das Heizkosten-Akonto enthält eine Vorauszahlung für Heizkosten und Warmwasser.

Eine ca. 22 m² große Dachterrasse mit Panoramablick kann nach Vereinbarung errichtet werden.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.





Titelbild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



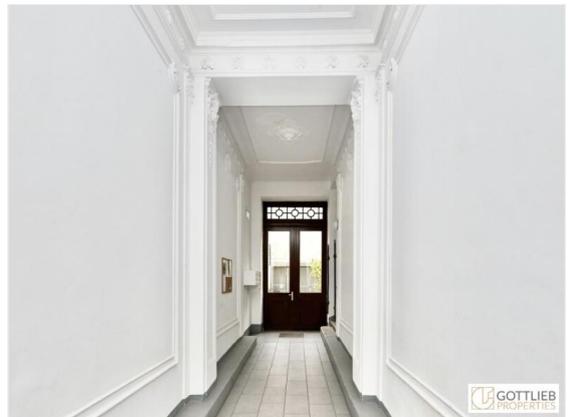
Bild



Bild



Bild



Bild



Grundriss

Grundriss

