

Frühlingszauber auf der Dachterrasse

1180 Wien, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 3243



Wohnfläche ca.: **89,93 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **977.900 EUR**



Frühlingszauber auf der Dachterrasse

Objekt ID	3243
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	(Währinger Strasse) 1180 Wien Wien
Etage	4
Etagen im Haus	5
Wohnfläche ca.	89,93 m ²
Kellerfläche ca.	20,80 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	37,70 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Keller	1
Terrassen	2
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Baujahr	2022
Zustand	Erstbezug
Erschließung	vollerschlossen
Heizwärmebedarf (HWB)	32,28 kWh/(m ² ·a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,83 (Klasse A)
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Fahrradraum, Klimatisiert, Neubau, Personenaufzug, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse, WG-geeignet
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



Monatliche Kosten netto	285,01 EUR
Monatliche Kosten MwSt.	27,58 EUR
Monatliche Kosten brutto	312,59 EUR
Sonstige Kosten netto	9,19 EUR
Kaufpreis	977.900 EUR
Betriebskosten netto	275,82 EUR
Betriebskosten MwSt.	27,58 EUR



Objektbeschreibung

Neubau mit Erdwärme - Fußbodenheizung!

Qualitativ hochwertige Ausstattung und moderne Grundrisse versprechen ein angenehmes Wohnklima. Die zentrale Lage besticht durch eine gute öffentliche Verkehrsanbindung, nahe Einkaufsmöglichkeiten und spontane Freizeitaktivitäten.

Key Facts der Wohnungen:

- gut geschnittene Wohnungen mit Garten, Terrasse oder ohne Freiflächen
- Größen von 52-92 m²

Moderne Ausstattung:

- Eichenparkettboden
- elektrische Außenjalousien
- 3-Scheibenverglasung bei den Fenstern
- **Erdwärmeheizung**
- Feinsteinzeug
- Fußbodenheizung
- Klimageräte im Dachgeschoss
- stromsparende LED-Deckenspots
- Waschtisch mit Unterschrank und Spiegel im Badezimmer
- bereits fertiggestellt

LAGE:

Die Volksoper und die dazugehörige U-Bahnstation der Linie U6 sind zu Fuß in 10 Minuten erreichbar. Der Schubertpark und der Kutschkermarkt runden das Ganze perfekt ab.

Viele Cafés, Szenelokale, Beisl und Restaurants, sowie zahlreiche Supermärkte ums Eck in der Martinstrasse oder der Währinger Straße lassen kaum Wünsche offen. Der Kutschkermarkt mit täglich frischen Waren und vielen prächtigen Marktständen ist ein besonderes Highlight.

Diese Immobilie bietet Zentrumsnähe und eine perfekte Anbindung in die City. Der Türkenschanzpark ist als beliebtes Freizeitareal leicht erreichbar.

Öffentliche Anbindung: Straßenbahn 40, 41, 42, U6, S45

Gerne stehen wir für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung!

Ausstattung gemäß Baubeschreibung (die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag). Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

Top 15 - 2. Dachgeschoss (Lift vorhanden)



Wohnfläche rd. 90 m² - 3 Zimmer; Terrasse mit rd. 1,7 m² sowie eigene Dachterrasse mit rd. 36 m²

Raumaufteilung: Vorraum, WC, Abstellraum, Badezimmer, 2 Zimmer, Wohnküche mit kleiner Terrasse;

Zugang zur eigenen Dachterrasse über das Stiegenhaus.

Großer Einlagerraum mit ca. 21 m² im Kellergeschoss/Tiefgarage zur alleinigen Nutzung.

[Mit unserer online 360-Grad-Visualisierung können Sie sich schon vorab ein Bild der Wohnung machen.](#)

(Bitte beachten Sie, dass es sich hier um eine Visualisierung handelt. Ausstattung bei Kauf gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung dient nur als Einrichtungsvorschlag.)

Ein **Garagenplatz** in der hauseigenen Tiefgarage (straßenseitiger Zugang) kann zusätzlich erworben werden.

Grundbuchseintragung: Bei einem Kaufpreis unter 500.000 € entfällt derzeit die Grundbuchseintragungsgebühr. Bei einem höheren Kaufpreis von bis zu 2.000.000 € fällt nur für die Differenz über 500.000 € eine Eintragungsgebühr von 1,1 % an. Gerne informieren wir Sie über die weiteren Voraussetzungen, wie Sie von dieser vorübergehenden Gebührenbefreiung profitieren können.

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



Lage

Die zentrale Lage besticht durch eine gute öffentliche Verkehrsanbindung, nahe Einkaufsmöglichkeiten und spontane Freizeitaktivitäten.





Visualisierung Wohnküche



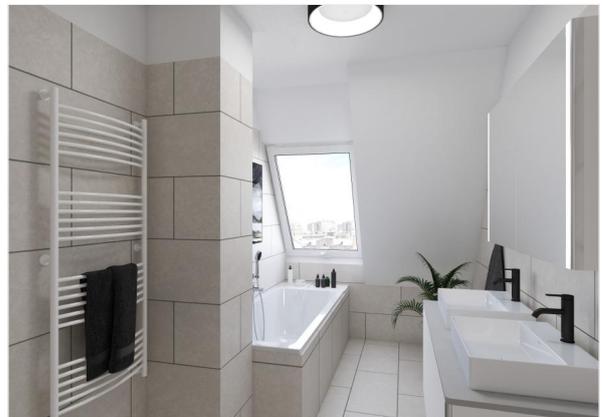
Visualisierung Flur



Visualisierung Zimmer 1



Visualisierung Zimmer 2



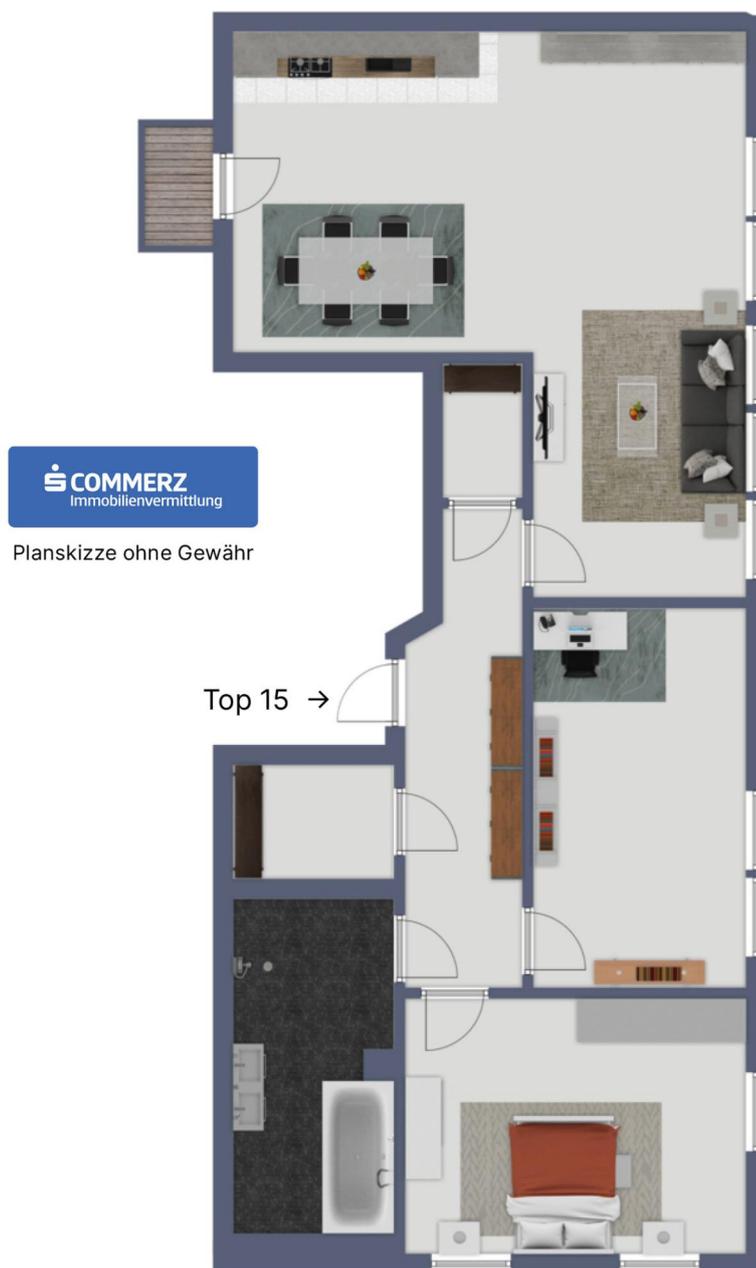
Visualisierung Badezimmer





Grundriss

Grundriss



Grundriss

Grundriss

