

**Sehr ruhig, im Grünen gelegene Maisonette mit Hauscharakter und 36 m²
Garconniere, Dachterrasse**

XXX straÙe xxx 1130 Wien, Österreich

Nähe: Kirche, Ober St. Veit



Eckdaten:

Wohnnutzfläche: 111m²

Nutzfläche: 171m²

(inkl. Keller u. Dachterrasse)

Mobiliar: nicht möbliert

Eigentumsform: Wohnungseigentum

Bautyp: Neubau

Baujahr: 2004

Stockwerk: 1

Lift: nicht vorhanden

Zimmer: 4-5

Kaufpreis: XXX.000 €

Betriebskosten (exkl. Ust.): XXX,77€

Reparaturrücklage: XX,00€

Umsatzsteuer: XX,28€

monatliche Gesamtbelastung: XXX,06€



Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.

Vertragserrichtungsgebühr: nach
Vereinbarung

Grundbucheintragungskosten: 1,1%

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Energieausweis gültig bis: .20.12.2022

Heizwärmebedarf: 87,8

Heizwärmebedarf Energieklasse: C

Sehr ruhig, im Grünen gelegene Maisonette mit Hauscharakter und 36 m² Garconniere, Dachterrasse

Detailbeschreibung:

Die reine **Wohnnutzfläche** der Maisonette mit Hauscharakter beträgt **111 m²**. **Zusätzlich** haben Sie **eine 36 m² separat begehbare Kellergarconniere** mit WC und Dusche. Die Wohnung verfügt über eine **23 m² große Dachterrasse** die eine Rundblick in den Garten und einen Fernblick bietet.

Die Wohnung liegt im ersten Stock in **absoluter Grünruhelage** und wird durch eine überdachte Außenstiege – die nur zu dieser Wohnung führt – erschlossen.

Raumaufteilung: Vom Vorraum aus sind WC, Bad, Abstellraum und das Esszimmer begehbar. Die Küche (nicht möbliert) grenzt an das Esszimmer. Über die interne Stiege gelangt man in den oberen Stock der Maisonette, wo sich das 34m² helle Wohnzimmer mit umfassenden Grünblick befindet, sowie 2 Schlafzimmer, das Badezimmer und ein separates WC. Im Wohnzimmer gibt es einen kleinen Balkon. Wenn man die interne Stiege noch weiter raufgeht, gelangt man auf die Dachebene. Im thermisch verglasten Stiegenhaus gibt es Platz für einen kleinen Arbeitsplatz. Die **23 m² sonnige und uneinsehbare Dachterrasse bietet eine Top Rundum-Aussicht** auf die schöne grüne Umgebung.

36 m² KELLERRÄUMLICHKEITEN – HOBBYRAUM - SCHLAFGARCONNIERE: Die von außen zu begehbende Kellerräumlichkeit mit 36 m² hat eine eigenes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC. (die im Plan eingezeichnete Sauna ist nicht eingebaut). Diese Räume können neben Stauraum, oder Freizeitaktivitäten (Hobby, Fitness, Kellerbüro etc.) auch als Übernachtungsmöglichkeit für Besuche oder ein Au-Pair genutzt werden. Die natürliche Belichtung der Kellerräumlichkeiten ist durch die Eingangstüre mit Glasfüllung (Milch) und einen Lichtschacht nur sehr eingeschränkt vorhanden.

Ausstattung raumhohen Türen, Ahornparkett, **Raumhöhe im DG bis zu 3 Meter.**

Zusatzinformation Garage:

Als eigenes Wohnungseigentumsobjekt kann noch ein **Garagenplatz im Haus um XX.000€** gekauft werden. (BK und Rücklage Garage XX,35 €)

LAGE

Die Maisonette Wohnung befindet sich in der **XXX straße X**, 1130 Wien.

Infrastruktur

Durch die Nähe zur **Hietzinger Hauptstraße** ist eine sehr gute Infrastruktur gegeben; in unmittelbarer **fußläufiger** Umgebung befinden sich **Supermärkte** (Spar, Billa, Merkur,..), Apotheke, Drogeriemärkte, Volksschule, zahlreiche Restaurants, Heuriger für den täglichen Bedarf. Die nächste Parkanlage mit Spielplatz ist in 2 Gehminuten erreicht.

Verkehrsanbindung

Die nächste Busstation „Schweizertalstraße“ (53A) ist nur 1 Gehminute entfernt und die Station „Wolfrathplatz“ (53A, 54A) ist 4 Gehminuten entfernt. Mit der Bus-Line 53A ist man nach 6 Minuten (5 Minuten Fahrt und 1 Minuten Fußmarsch) bei der U4 Station Hütteldorf.

FOTOS:

Aussicht

Überdachte Stiege zur Wohnungstüre, Wohnungstüre

Kellerräumlichkeiten

Grundriss:

Eingangsebene 1.OG

2.OG

Dachebene: Ausgang auf die Dachterrasse, *ev. Platz für kleinen Arbeitsplatz*

Kellerebene: Untergeschoß

VARIANTE ZUSÄTZLICHE SCHLAFZIMMER:

Bei Bedarf an zusätzlichen Schlaf- bzw. Kinderzimmer besteht die Möglichkeit durch Verlegung der Küchenanschlüsse in das in das 34 m² große Wohnzimmer (Wasser, Abwasseranschlüsse in der Wand vorhanden und durch Adaptionsmaßnahmen 2 zusätzliche, getrennt begehbare Schlafzimmer zu schaffen (ca. 15 und 7 m²), womit die Wohnung dann bis zur 4 Schlafzimmer hätte. **Im Folgenden wird eine Grundrissvariante dargestellt, wie ein Käufer den Grundriss baulich verändern könnte.** (ohne Gewähr).

Eingangsebene 1.OG

2.OG