

Exposé

Terrassenwohnung in Wien

Ruhige DACHWOHNUNG mit Süd-Terrasse/Freiblick in generalsaniertem Neubau - Staudgasse - PRIVAT



Objekt-Nr. **OM-431122**

Terrassenwohnung

Verkauf: **596.000 €**

Ansprechpartner:
Claudia Christoph

1180 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1985	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	68,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	86,00 m ²	Etage	5. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	36.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	196 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle renovierte 2,5 Zimmer DACHWOHNUNG mit GROSSER SÜDTERRASSE liegt im 6. Liftstock eines kleinen neu generalsanierten Wohnhauses beim Bundesgymnasium Klostersgasse. Sie besticht durch Ihren Fernblick und Einzellage.

DAS WOHNHAUS wurde 2023/24 thermisch aufwendig NEU SANIERT, inklusive dem kompletten Dach, alle Fenster mit Außenbeschattung erneuert, Balkone neu geschaffen und bestehende Terrassen erneuert, Hauseingang und Garagentor erneuert, alle Steig- und Elektroleitungen erneuert, Gegensprechanlage neu errichtet und das Stiegenhaus neu ausgemalt.

DIE WOHNUNG wurde vor ca. 10 Jahren renoviert und befindet sich auf einer Wohn-Ebene.

Aufteilung: Vorraum mit Garderobe, helles Wohnzimmer mit Ausgang auf eine weitläufige Südterrasse, Wohnküche mit Essplatz, Schlafzimmer und modernes Duschbad mit WC.

Ein Tiefgaragenplatz (Einzelparkplatz) plus Kellerabteil stehen ebenfalls zur Verfügung.

Gute Infrastruktur bieten öffentliche Verkehrsmittel wie Straßenbahn, Bus mit einer optimalen Anbindung in das Stadtzentrum (Linie 42, 9 und 40, 41) sowie ein EUROSPAR-Einkaufsmarkt in unmittelbarer Nähe.

Ausstattung

Diese DACHTERRASSEN - WOHNUNG befindet sich in einem bezugsfertigen Zustand.

Südseitige DACHTERRASSE : 18 m² neu saniert

Böden: Fliesen im VR, Bad, Küche, Parkett im WZ, SZ

Heizung: Gasetagenheizung

Wände: weiß ausgemalt

Küche: weiße Küche mit allen Geräten und Essplatz

Sanitärbereich: Duschbad/WC – hell verflies

Fenster/Türen alle neu/Fenster mit Beschattungssystem

Garagenplatz: EINZELPARKER mit elektrischer Fernbedienung

Wohnungsübergabe: ab sofort/bezugsfertig

Wohnung monatliche BK € 195,36 Gesamt

Garage monatliche BK€ 13,22 Gesamt

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

HAUSSANIERUNG:

Es besteht für den Käufer die Möglichkeit das noch offene Haussanierungs-Darlehen von Gesamt

ca. € 47.000,- für Wohnung und Garage zu übernehmen. Dies führt zu einer entsprechenden Kaufpreisminderung.

NEBENKOSTEN des KAUFPREISES:

ERSPARNIS von 3,6% da PRIVATERKAUF und daher Provisionsfrei.

ERSPARNIS bei einem KAUF BIS 30.06.26 von max. € 11.500,--, Voraussetzung sind dringendes Wohnbedürfnis und Hauptwohnsitz.

Lage

DIE LAGE:

In unmittelbarer Nähe befinden sich einerseits die beliebte Einkaufsmeile Währinger Straße/ Aumann Platz und andererseits der Maria- Ebner von Eschenbach Park und Schubert Park.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieträger	Gas
Baujahr	1985

Exposé - Galerie



Südterrasse mit Blick

Exposé - Galerie



Südterrasse mit Blick



neue Außen-Fenster/Türen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Duschbad



Wohnküche mit Essplatz

Exposé - Galerie



Wohnküche mit Essplatz

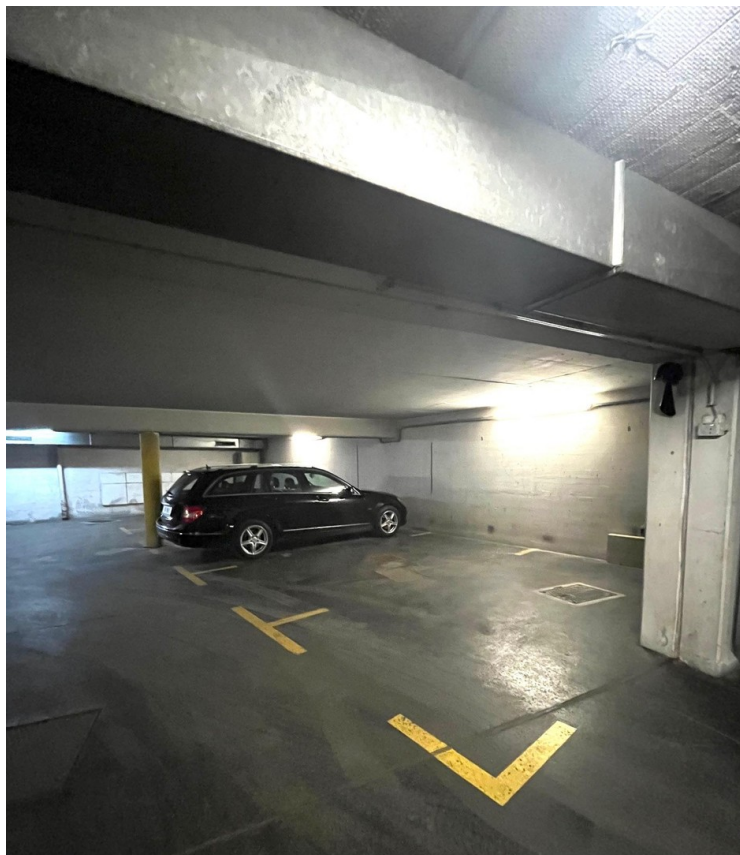


Küche

Exposé - Galerie

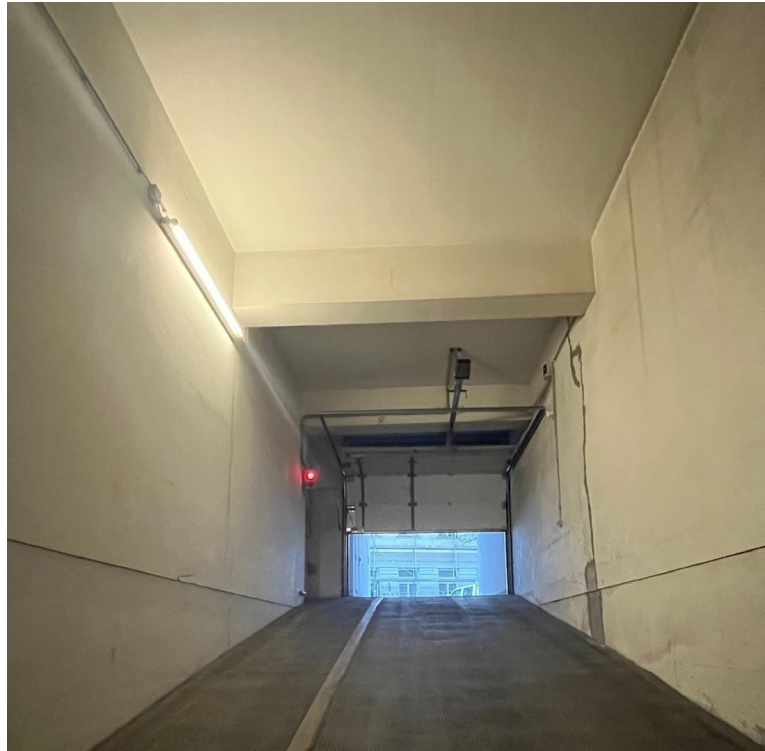


Blick straßenseitig



Tiefgaragenplatz

Exposé - Galerie



elektrisches Garagentor



Hauseingang

Exposé - Galerie



sanierte Fassade



sanierte Fassade

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnküche

Exposé - Galerie



Aufzug



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Südterrasse

Exposé - Grundrisse

