

Kontakt



Telefon : +43/2772/54160
E-Mail : moertl@immobilien-moertl.at
Büro : Immobilien Mörtl GesmbH
Adresse : 3040 Neulengbach, Wiener Straße 5



Grunddaten

Objekt Nummer: **2587/2488**
Objekt Typ: **Wohnung**
Bundesland: **Wien**
Adresse: **1030 Wien, Landstraße**
Kaufpreis: **€ 900.000,-**
Wohnfläche: **ca. 129,00 m²**
Zimmer: **3**

Beschreibung

"ERFOLGREICH VERKAUFT!" PENTHOUSE MIT DACHGARTEN NAHE DEM BELVEDERE QUARTIER WIEN - 360° VIDEO

DIE BESTE ART ZU LEBEN!! ZENTRAL GELEGEN WOHNEN MIT EIGENEM DACHGARTEN
360° Video auf Anfrage!

BESCHREIBUNG: Im letzten Liftstock eines ca. 1996 adaptierten Dachgeschosses in einem Wiener Gründerzeithaus. Der komplette Wohnbereich liegt gut durchdacht und angenehm verteilt auf einer Ebene. Der in den zentralen Wohnbereich integrierte Dachstuhl, schräge Fensterflächen, ein Erker, sowie ein kleiner Balkon geben Einblick in den Stil und die Geschichte des Gebäudes. Über eine Metaltreppe gelangt man in einen kleinen Wintergarten am Dach, der über einem ehemaligen Lichtschacht geschaffen wurde. Von hier aus sind die Außenbereiche des Daches begehbar.

Energiekennzahl: HWB 141,45 kWh/m2a, fGEE 2,43

BETRIEBSKOSTEN: EUR 237,00
LIFTKOSTEN EUR 39,73
RÜCKLAGE: EUR 116,11
GESAMT: EUR 392,84 zuzüglich Strom.- und Heizkosten

STAND DER REPARATURRÜCKLAGE: per 31.12.2021 EUR 25.952,80

AUSSTATTUNG: Moderne Einbauküche und hochwertige Sanitärausstattung, Parkett- bzw. Fliesenböden, Gas-Etagenheizung mit Wand und Boden-Heizradiatoren sowie eine Fußbodenheizung in den Sanitärräumen.

RAUMAUFTEILUNG: Vorraum mit Ausgang zum Wintergarten am Dach, Bad mit Dusche und einem Bereich der für eine Sauna- oder Dampfkabine vorgesehen ist (bislang jedoch als Fitnessbereich genutzt wurde), separates WC mit Bidet, offener ca. 60m² Wohnbereich mit einer besonders hohen Raumhöhe und integrierter Küche, Schlafzimmer mit geräumigen Schrankraum und einem weiteren Zugang zum Bad, sowie einem zusätzlichen ca. 27m² Wohnstudio.

DACHGARTEN: Zugang durch den Wintergarten auf eine lebendig und abwechslungsreich bepflanzte Holzterrasse mit südwestlicher Ausrichtung, welche eine natürliche Beschattung und einen stimmungsvollen Ausblick bietet sowie eine zusätzliche mit Rasen begrünte freie Liegefläche. Beide Bereiche zusammen bieten eine Freifläche von ca. 40m². Im rückwärtigen Bereich wurde ein Maschinenraum zu einer geräumigen Garten-Gerätehütte mit eingebunden. Weiters führt eine kurze fixe Leiter zum Dachsteg über diesen man ein Gitterrostplateau mit Rundum-Panoramablick erreicht.

LAGE UND ANBINDUNGEN: Infrastruktur und Lage der Wohnung sind ideal!! Die Wohnung liegt im Fasanviertel nahe den Grün- und Freizeitarealen Schloss Belvedere, dem Schweizergarten sowie dem Business- und Bahnhofsviertel rund um den Wiener Hauptbahnhof. Geschäfte und Infrastruktur des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Umgebung. Öffentliche Verbindungen sind in alle Richtungen vorhanden. Die Straßenbahnlinien 1 und 0, sind unmittelbar erreichbar, mit weiteren Anschlüssen zur Schnellbahn am Rennweg oder dem Hauptbahnhof von dem aus in 15 Min. mit dem ÖBB Railjet am Flughafen Wien erreicht.

IHR FÜR DIE REGION UND DEN VERKAUF VERANTWORTLICHER BETREUER
HARALD GABERSCIK, erreichbar unter 0664 / 5211167, FREUT SICH, SIE IN DIESER AUSSERGEWÖHNLICHEN LIEGENSCHAFT BEGRÜßEN ZU DÜRFEN!

Wünschen Sie die Zusendung detaillierter Unterlagen zu dieser Immobilie benötigen wir bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt

Finden Sie uns unter www.immobilien-moertl.at oder <https://www.facebook.com/ImmobilienMoertl/>

IMMOBILIEN MÖRTL - Wir verkaufen Ihre Immobilie in Wien und Umgebung in den Bezirken Mödling, Baden, St.Pölten Land und Tulln!
<https://www.immobilien-moertl.at/1182743/Immobilienverkauf>

Kaufpreis: € 900.000,-

Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

Wohnfläche: ca. 129,00 m²
Terrassenfläche: 17 m²
Balkonfläche: 1 m²
Kellerfläche: 1 m²

beziehbar ab: sofort
Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1
Keller: Ja
Lift: Ja
Anzahl d. Balkone: 1
Anzahl der Terrassen: 1
Möblierung: teilweise möbliert
Heizung: Gasetagenheizung
Zustand: sehr gut
Geschosszahl: 2
Stockwerk: DG
Orientierung: O-West
HWB: 141.45 kWh/(m²a)
Klasse HWB: D
FGEE: 2.43
Klasse FGEE: D

Öffentliche Anbindung: Eisenbahn, Strassenbahn, Bus; **Lage:** Stadtzentrum, Aussichtslage, Sonnige Lage; **Verwaltung:** WG geeignet;
Ausstattung: Kamin, Wintergarten, DV Verkabelung, Sonnenschutz, Altbau; **Sicherheit:** Alarmanlage; **Garten:** Privat, Dachterrasse 17 m²









GUTSCHEIN für eine Bewertung Ihrer Immobilie

im Rahmen eines unverbindlichen Beratungsgesprächs*

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Seit **30 Jahren** stehen wir unseren Kunden mit unserem Know How zur Seite – und das vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe. In einem unverbindlichen Beratungsgespräch* evaluieren wir Ihre Vorstellungen, bewerten Ihre Immobilie und besprechen gemeinsam die Möglichkeiten am aktuellen Immobilienmarkt.

Nach erfolgter Auftragserteilung organisieren wir sämtliche dazu erforderlichen Dokumente, bewerben Ihre Immobilie, koordinieren Besichtigungstermine und organisieren die Vertragsabwicklung. Die gesetzliche Maklerprovision wird erst bei Vertragsunterzeichnung tragend und orientiert sich am Verkaufspreis des Objektes.

Wird eine Bewertung in Erbschafts- oder Steuerangelegenheiten benötigt, erstellen wir gegen einen geringen Kostenersatz ein schriftliches Kurzgutachten.



Kontaktieren Sie uns unverbindlich:

**IMMOBILIEN
MÖRTL**
Real Estate

3040 Neulengbach, Wiener Straße 5
3002 Purkersdorf, Linzerstraße 2, 02231/678 48
moertl@immobilien-moertl.at

Tel. 027 72/541 60

www.immobilien-moertl.at



* Dieser Gutschein ist bis 31.12.2021 gültig.
Kein Barausdruck möglich.

Mit der Nutzung unserer Webseite erklären Sie sich damit einverstanden, dass wir Cookies zur Analyse unserer Besucherzahlen verwenden. Mehr Informationen zu den verwendeten Cookies erhalten Sie unter: [Datenschutzerklärung](#)

OK