1090 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55103

Dachterrassenwohnung mit Weitblick über Wien | PKW-Tiefgarage | Parkausrichtung | 2 Terrassen (28,6m²) | 2 Gehminuten zur U6 | 9 Min. in den 1. Bezirk





Ihr Ansprechpartner

Ike Richson, BSc (WU)

Immobilienmakler

+43 699 / 17 17 92 73

ike.richson@riwog.at

www.riwog.at

Dachterrassenwohnung mit Weitblick über Wien | PKW-Tiefgarage | Parkausrichtung | 2 Terrassen (28,6m²) | 2 Gehminuten zur U6 | 9 Min. in den 1. Bezirk





Lage

Nussdorferstr. / Währingerpark

Lust zum Leben in der Lustkandlgasse

Diese spannende Dachterrassenwohnung mit 2 Terrassen und insgesamt fast 30m² Freifläche in einer ruhigen Einbahnstr. überzeugt in jeglicher Hinsicht. Die Ausrichtung beider Terrassen auf den Helene-Deutsch-Park sorgt für ausreichend Ruhe, der spektakuläre Fernblick platziert die markante Wiener Skyline direkt ins Wohnzimmer. Die Aufteilung der 3 Zimmer im Erdgeschoß sowie der großzügigen Galerie im Obergeschoß, welche sich räumlich vielfältig nutzen lässt, sowie die unmittelbare Nähe zur U-Bahn und der Wiener Innenstadt runden das Gesamtpaket ideal ab.

HIGHLIGHTS:

- **2 x SÜD/OST-DACHTERRASSEN** ca. 28,65m² mit sensationeller Aussicht über die Dächer Wiens
- **ORIENTIERUNG** der Terrassen Richtung **Helene-Deutsch-Park** (Kein direktes Gegenüber)
- **RUHELAGE** (Lustkandlgasse Einbahnstraße)
- **PKW-GARAGENPLATZ** angemietet (140€/Monat) unbefristet
- **FUSSBODENHEIZUNG & KLIMAANLAGE**
- **U-BAHN U6** nur ca. 2 Gehminuten entfernt (Nußdorferstr.) sowie Straßenbahn 37 & 38
- **WÄHRINGERPARK** sowie **VOLKSOPER** in ca. 2 Minuten erreichbar
- **BILLA, BIPA, HOFER** (Lebensmitteleinkauf) ca. 200 m entfernt
- **INNENSTADT** in ca. 9 Min erreichbar
- Leben in der **LEBENSWERTESTEN** Stadt der Welt

INFOS ZUR WOHNUNG:

- **STOCKWERK**: Oberste Dachgeschoße mit Lift (Schlüssellift)
- **BAUJAHR:** Dachgeschoß Aufbau 2014
- **BEZIEHBAR:** nach Vereinbarung
- **WOHNFLÄCHE:** Ca. 125,41 m²
- **TERRASSE:** Ca. 28,65 m²
- **ZIMMER:** 2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer sowie 1 Galerie (AR) im Obergeschoß mit eigenem Badezimmer, Klimaanlage und großer Terrasse. Galerie lässt sich als individueller Raum nutzen.
- **MÖBLIERT:** Bad und Küche sind möbliert
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS**: Ja
- **LIFT:** Ja
- **TV/INTERNET:** z.B. MAGENTA / A1
- **2 x BADEZIMMER:** Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC
- **WC:** 2x WC im Bad, 1x Separat
- **HEIZUNG:** Gasetagenheizung - Fußbodenheizung & Heizkörper
- **KELLERABTEIL:** Ja
- **KÜCHE:** Komplettküche (Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlschrank, Geschirrspüler, Backofen, Dunstabzug)
- **AUSSTATTUNG:** Echtholzparkettboden, Fliesen in den Bädern und WC, Wasseranschluss auf der Terrasse, Gegensprechanlage mit Türöffner, Klimageräte,
- **VERKEHRSANBINDUNG:** U-Bahn-Station U6 „Nußdorferstr." sowie Straßenbahn 37 & 38 nur ca. 2 Gehminuten entfernt
- **INFRASTRUKTUR:** zahlreiche Geschäfte des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe (Hofer, Billa, BIPA..).
- **UMGEBUNG & LAGE:** Die Lustkandlgasse liegt in einer der besten Lagen des Alsergrunds, einem beliebten Grätzel welches zahlreichen Parks nah und dennoch nur ein Katzensprung von der Innenstadt entfernt ist. Schulen (Lycee Francais), Restaurants/Bars sowie Unterhaltung (Volksoper) und Freizeitangebote befinden sich alle dicht gesammelt in dieser beliebten Wohngegend.
- **HWB:** 102,27 kWh/m²a
- **KLASSE:** D

KAUFPREIS: 1.100.000,00 €

BETRIEBSKOSTEN INKL. LIFT: 446,29 € inkl. MwSt.

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND

- **PROVISION: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.**
- **KOSTEN DER ERSTELLUNG DES Kaufvertrages (zzgl. USt und Barauslagen)**
-

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die

Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Für Pläne sowie Angaben übernehmen wir ausdrücklich keine Haftung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 125,41 m²
Gesamtfläche:	ca. 154,06 m²
Etage:	1. DG
Zimmer:	4
Bäder:	2
WCs:	3
Abstellräume:	1
Keller:	1
Terrassen:	2

Nutzungsart:	Wohnen
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Bauart:	Neubau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	2014
Ausrichtung:	Ostwesten
Energieausweis:	
HWB:	D 102,27 kWh/m²a

Ausstattung

Boden:	Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Belüftung:	Klimaanlage
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse, Nordostbalkon / -terrasse

Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Bad:	Dusche, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum

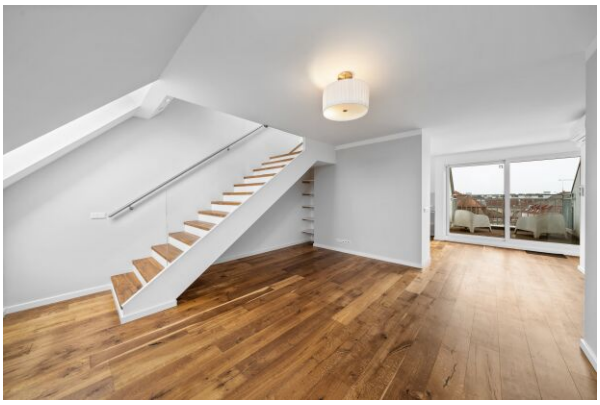
Preisinformationen

Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Betriebskosten:	224,80 €
Reparaturrücklage:	112,87 €
Liftkosten:	78,23 €
Umsatzsteuer:	30,30 €
Monatliche Gesamtbelastung:	446,20 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Dr. Schodl (Notar) / Mag. Binder - 1% d. Kaufpreises
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos







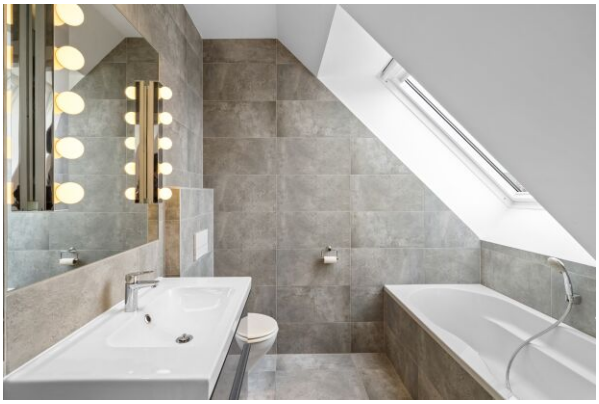










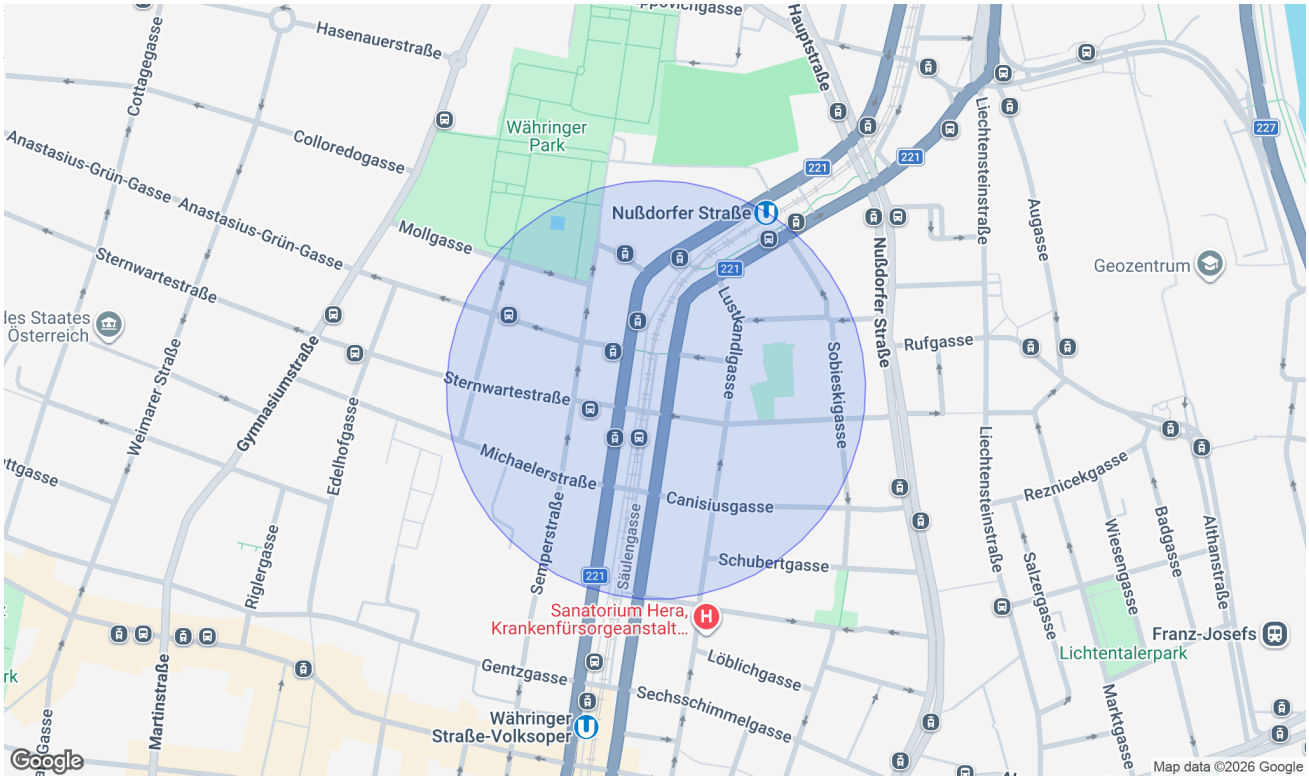




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

1090 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	500 m

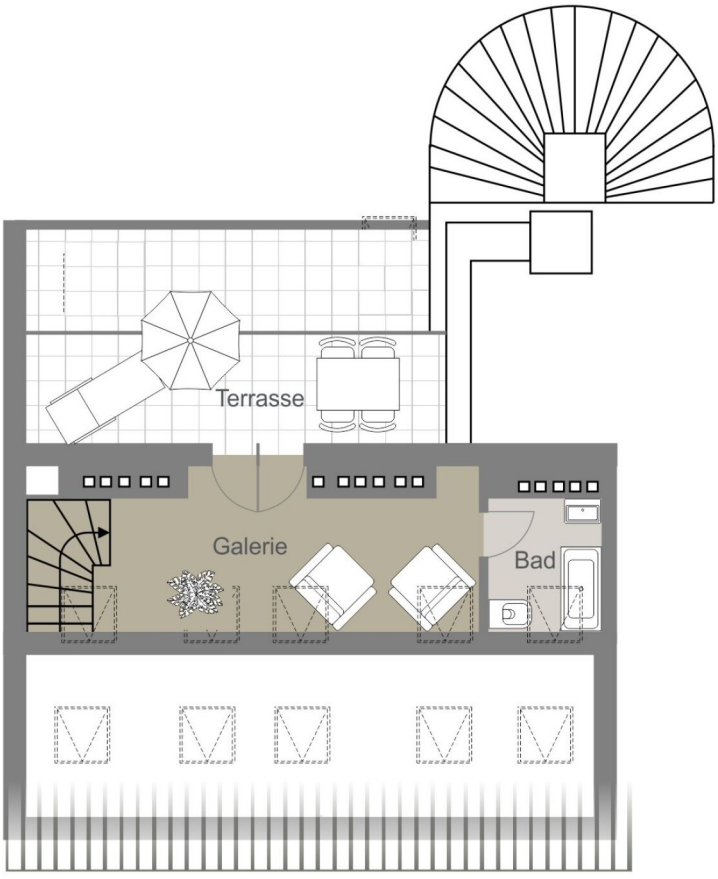
Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


Terrasse
Küche
Diele
Abst.
WC
Bad
Wohnen/Essen
Kind
Schlafen



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at