



Helle 2-Zimmer - Terrassenwohnung im Dachgeschoß Keine Dachschrägen Nähe U3 Enkplatz

¹⁰⁰
₀₁ 3723/2159

Objektnr.

 ca. 1962

Baujahr

 63 m²

Wohnfläche

 2

Zimmer

Die Immobilie

Helle 2-Zimmer-Terrassenwohnung im Dachgeschoß Nähe U3 Enkplatz

Objektbeschreibung:

Diese charmante 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung befindet sich im 5. Stock mit Lift und überzeugt durch ihre helle Atmosphäre, 16 m² große Terrasse sowie keine Dachschrägen – eine absolute Seltenheit im DG-Bereich. Die Wohnung wurde laufend gepflegt und bietet durch ihre durchdachte Raumauflteilung und den schönen Freiflächenbezug ein angenehmes Wohngefühl.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 47 m²

Terrasse: ca. 16 m²

Gesamtnutzfläche: ca. 63 m²

Zimmer: 2

Baujahr: ca. 1962

Heizung: Gasetagenheizung (Therme neu 02/2023)

Ausrichtung: West / Südwest

Stockwerk: 5. Stock / Dachgeschoß

Lift: Ja, bis in den Keller

Kellerabteil: ca. 3 m²

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
 - Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse
 - Schlafzimmer
 - Küche mit Fenster, Einbauküche & kleinem Essbereich
 - Badezimmer mit Fenster, Dusche, WC, Waschbecken, Bidet & Waschmaschinenanschluss
-

Ausstattung:

- Keine Dachschrägen – volle Raumhöhe
 - Tageslichtküche & Tageslichtbad (jeweils mit Fenster)
 - Fliegengitter & Innenjalousien an allen Fenstern
 - Bodenbeläge: Parkett (Wohn-/Schlafzimmer), Fliesen (Vorraum, Bad, Küche)
 - Terrasse mit Wasser- & Stromanschluss
-

Highlights:

- 16 m² sonnige Terrasse mit Westausrichtung
- Helle, gepflegte Dachgeschoßwohnung
- Kein Raumverlust durch Dachschrägen
- Nähe U3 Enkplatz, Straßenbahn 71, S-Bahn & Buslinien 76A/76B
- Attraktive Infrastruktur – Supermärkte, Banken, Apotheken, Schulen in unmittelbarer Nähe
- Freier Mietzins möglich – interessant für Anleger

Kaufpreis: 238.000,-

Betriebskosten: ca. 192,- Brutto (inkl. Lift, RR und Steuer)

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3,0 % Maklerhonorar 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten nach Vereinbarung 20 % MwSt.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Herr Angelo Dzakula unter 43 664 524 95 15 oder office@cyh.at gerne zur Verfügung.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir mit dem Eigentümer in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen.

CatchYourHome Immobilien GmbH

Because home is not a place, its a feeling.

www.cyh.at

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien

Telefon: 43 664 524 95 15

Email: office@cyh.attable

tr

td colspan="4">Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

/td

/tr

tr

tdHeizwärmeverbrauch:/td

td100.54 kWh/(m²a)/td

td/td

td/td

/tr

tr

tdKlasse Heizwärmeverbrauch:/td

tdD/td

td/td

td/td

/tr

tr

tdFaktor Gesamtenergieeffizienz:/td

td2.87/td

td/td

td/td

/tr

tr

tdKlasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:/td

tdE/td

td/td

td/td

/tr

/table

Flächen

Wohnfläche	63 m²
Kellerfläche	3 m²
Zimmer insgesamt	2
Badezimmer	1
Separate WCs	1
Etagen	5
Terrassen	1
Balkon-/Terrassenfläche	16 m²

Zustand & Erschließung

Baujahr	ca. 1962
Zustand	gepflegt
Alter	Neubau
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab

nach Vereinbarung

Ausstattung

Heizungsart	Etagenheizung
Befeuerung	Gas

Personenaufzug

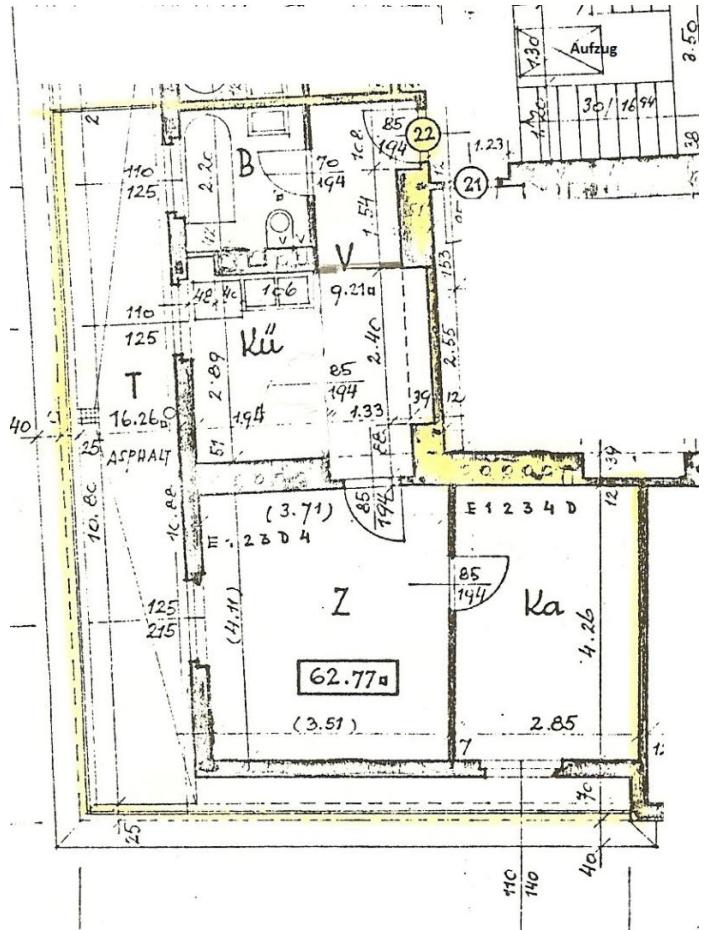
Preise

Kaufpreis	238.000 €
Käuferprovision	3.00 %
MwSt.-Satz	20 %
Nettorendite (%, ist)	3,30

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
HWB-Wert	100,00 kWh/(m²*a)
HWB-Klasse	D
fGEE-Wert	2,87
fGEE-Klasse	E
Primärenergieträger	Gas

Impressionen



Catch Your Home

Helle 2-Zimmer - Terrassenwohnung im Dachgeschoss Keine Dachschrägen Nähe U3 Enkplatz



Catch Your Home

Helle 2-Zimmer - Terrassenwohnung im Dachgeschoß Keine Dachschrägen Nähe U3 Enkplatz



Catch Your Home

Helle 2-Zimmer - Terrassenwohnung im Dachgeschoß Keine Dachschrägen Nähe U3 Enkplatz



Catch Your Home

Helle 2-Zimmer - Terrassenwohnung im Dachgeschoß Keine Dachschrägen Nähe U3 Enkplatz



Catch Your Home

Helle 2-Zimmer - Terrassenwohnung im Dachgeschoß Keine Dachschrägen Nähe U3 Enkplatz



Kontakt

Angelo Dzakula



Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

E-Mail	office@cyh.at
Telefon	+43 1 720 12 92 11
Mobil	+43 664 524 95 15
Weitere Informationen	www.cyh.at

Telefon (Zentrale) **+43/1/720129211**