




## Wunderschöne & voll möblierte 2 Zimmer - DG - Terrassenwohnung (Keine Dachschrägen) 6. Stock - Süd-Terrasse

<sup>100</sup>/<sub>10</sub> 3723/2163


Objektnr.

 ca. 1962

Baujahr

 50 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 2

Zimmer

## Die Immobilie

Nähe Schloss Belvedere!

Die exklusive 2 Zimmer-Terrassenwohnung befindet sich im 6.Stock / DG mit Lift.  
Keine Dachschrägen!

- Wohnfläche ca. 50 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 10 m<sup>2</sup> (Ausrichtung Süden) - Markise für Beschattung vorhanden
- Vorzimmer zentral begehbar
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse (Außenrollo vorhanden)
- Schlafzimmer
- Küche mit Fenster, Einbauküche inkl. Geräte & kleinen Esstisch
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC

Baujahr: ca. 1962

Heizungsart: Strom- / Infrartheizung (Gas ist vorhanden!)

Orientierung: Süden

Aufzug / Lift: Ja vorhanden

Stockwerk: 6. Stock / DG

Kellerabteil: Ja vorhanden ca. 3 m<sup>2</sup>

Alle Zimmer sind vom Vorzimmer aus zentral begehbar!

Inventar / Möbel: Voll möbliert inkl. Küche

Bodenbelag: Im Vorzimmer, Küche, Badezimmer und WC sind Fliesenböden.

Im Wohnzimmer und Schlafzimmer ist ein Holzbelag Parkettböden.

Infrastruktur und Umgebung:

- Schloss Belvedere
- Schweizergarten
- Quartier Belvedere
- Hauptbahnhof

Hauptbahnhof ist 3 Straßenbahnstationen entfernt (ca. 900 m / 12 Gehminuten entfernt)

Straßenbahnlinie: 18 ist ca. 200 m entfernt (ca. 2 Gehminuten)

Straßenbahnlinie: O und 1 ist ca. 300 m entfernt (ca. 4 Gehminuten)

Autobuslinie: 18E ist ca. 200 m entfernt (ca. 2 Gehminuten)

S-Bahn-Station: Hauptbahnhof ist 3 Straßenbahnstationen entfernt (ca. 900 m / 12 Gehminuten entfernt)

Apotheken, Banken, Supermärkte und Ärzte finden Sie in unmittelbarer Umgebung.

Kaufpreis: 411.000,-

Betriebskosten: ca. 245,70,- Brutto (inkl. Lift, RR und Steuer)

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3,0 % Maklerhonorar 20 % MwSt.

? % Vertragserrichtungskosten 20 % MwSt.

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

Hinweis

Es besteht ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis zum Eigentümer.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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.at

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

/td

/tr

tr

tdHeizwärmebedarf:/td

td87.6 kWh/(m²a)/td

td/td

td/td

/tr

tr

tdKlasse Heizwärmebedarf:/td

tdC/td

td/td

td/td

/tr

tr

tdFaktor Gesamtenergieeffizienz:/td

td1.69/td

td/td

td/td

/tr

tr  
tdKlasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:/td  
tdC/td  
td/td  
td/td  
/tr  
/table

## Flächen

Wohnfläche	<b>50 m<sup>2</sup></b>
Kellerfläche	<b>3 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>2</b>
Schlafzimmer	<b>1</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Separate WCs	<b>1</b>
Etage	<b>6</b>
Terrassen	<b>1</b>
Balkon-/Terrassenfläche	<b>9,84 m<sup>2</sup></b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>ca. 1962</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Verfügbar ab	<b>nach Kaufvertrag</b>
--------------	-------------------------

## Ausstattung

Heizungsart **Etagenheizung**

Befuerung **Elektro**

✓ Personenaufzug

## Preise

Kaufpreis **411.000 €**

Käuferprovision **3.00 %**

MwSt.-Satz **20 %**

## Energieausweis

Energieausweis-Art **Bedarf**

HWB-Wert **87,60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

HWB-Klasse **C**

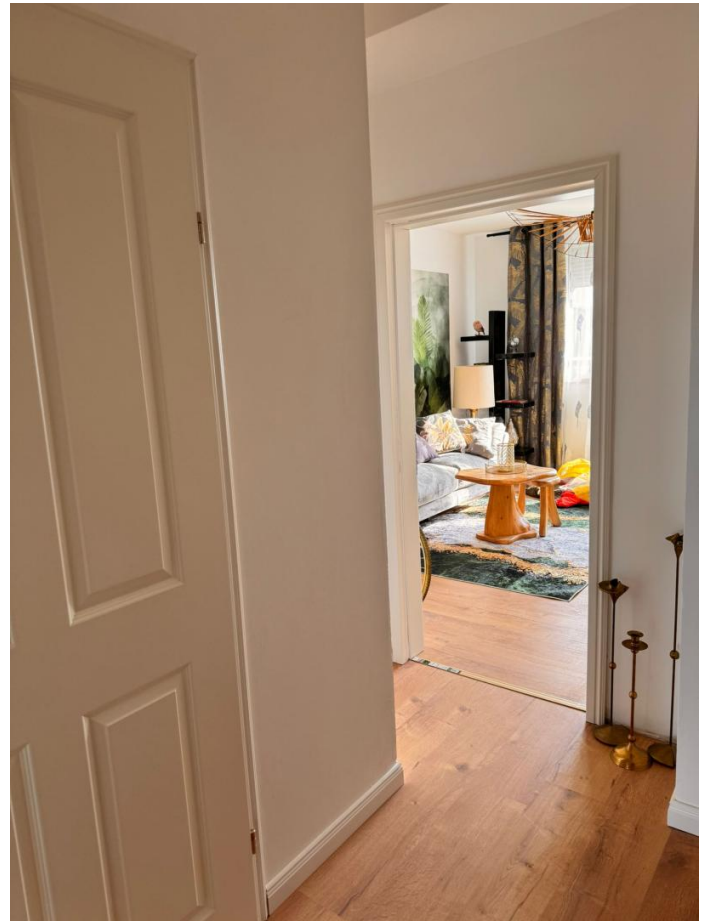
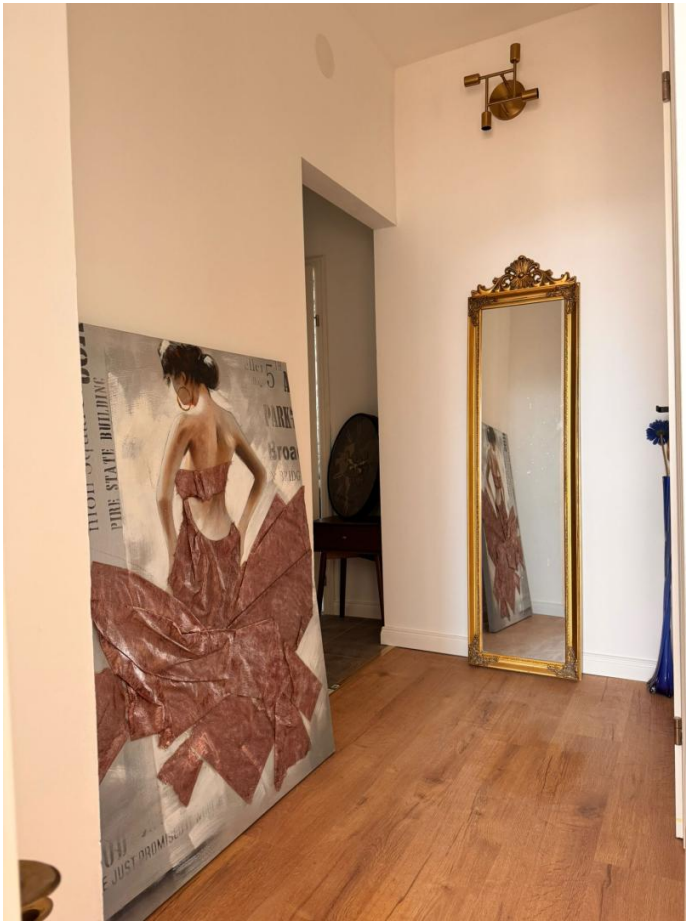
fGEE-Wert **1,69**

fGEE-Klasse **C**

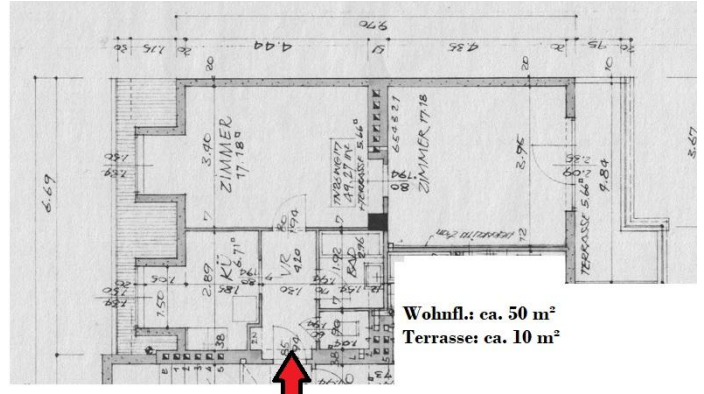
Primärenergieträger **Elektro**

## Impressionen









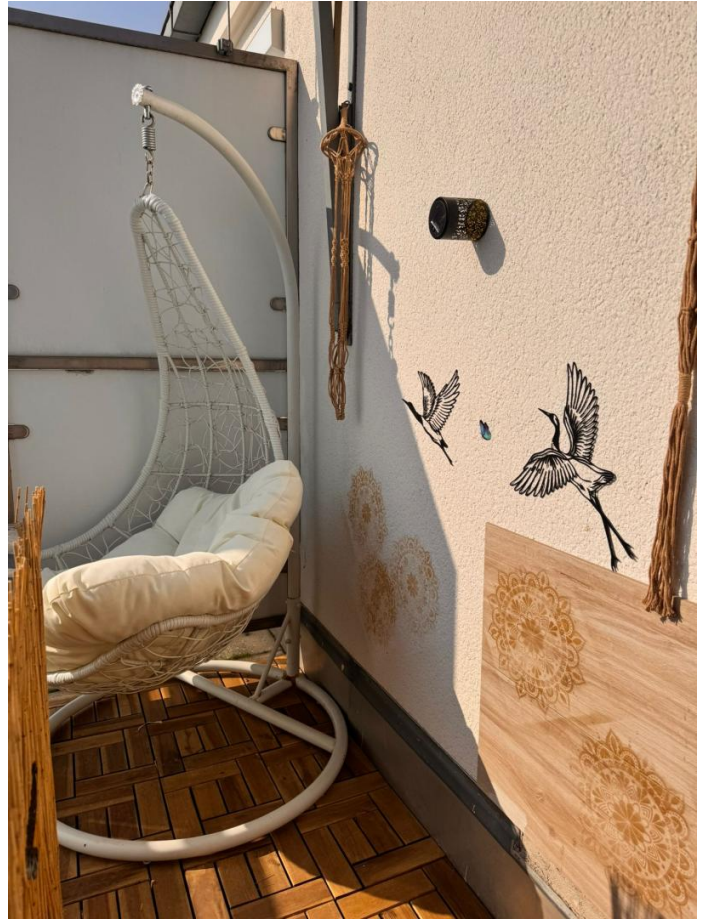
**Wohnfl.: ca. 50 m<sup>2</sup>**  
**Terrasse: ca. 10 m<sup>2</sup>**











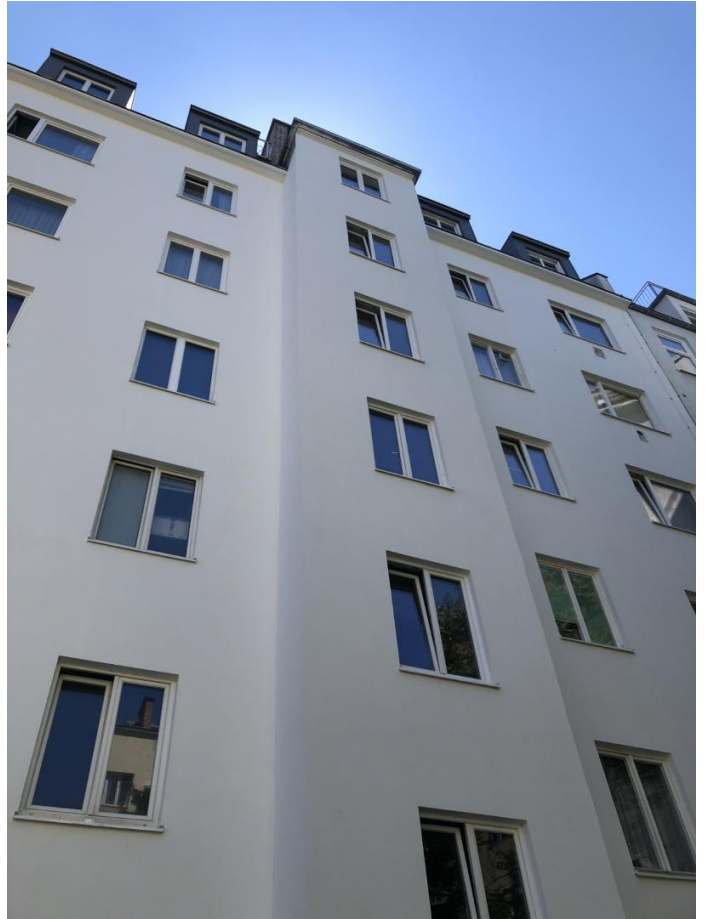




Catch Your Home

**Wunderschöne & voll möblierte 2 Zimmer - DG - Terrassenwohnung (Keine Dachschrägen) 6. Stock - Süd-Terrasse**

---













## Kontakt

Angelo Dzakula



### Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

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

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