

Dr. Vospernik Immobilien GmbH  
 Seidlgasse 19  
 A-1030 Wien  
 Tel: +43 (0)1 / 718 48 02  
 Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Sylvia Kronlechner**

☎ +43 676 / 660 79 00  
 📞 +43 (0)1 / 718 48 02  
 ✉ kronlechner@immovos.at

Datum: 24. 06. 2018

## DIE EXTRAVAGANTE - DACHWOHNUNG MIT BALKON UND DACHTERRASSE



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 29438  
**Bundesland:** Wien  
**Bezirk:** Wien 13.,Hietzing  
**Ort:** Wien 13.,Hietzing  
**Lage:** NÄHE FRITZ-MORAVEC-STEIG  
**Verkehrsanbindung:** Bus 56A, 56B, Straßenbanlinien 60, 62, S-Bahn Speising

### KOSTEN

**Preis:** € 579.000,00  
**Betriebskosten (ex. USt):** € 221,89  
**Liftbetriebskosten (ex. USt):** € 33,17  
**sonst. Kosten (ex. USt):** € 22,19  
**Heizkosten (ex. USt):** € 63,48

SCHÖNE DACHWOHNUNG IN EINEM EXKLUSIVEN NEUBAUPROJEKT -  
 IN BEGEHRTER UND LAGE IM 13. BEZIRK -  
 GARAGE IM HAUS  
 NAHE EINER KLEINEN PARKANLAGE -  
 KAPELLE ZUR HEILIGEN FAMILIE -  
 MIT SEHR GUTER INFRASTRUKTUR:  
 Bus 56A, 56B, Straßenbanlinien 60, 62, S-Bahn Speising

Die Wohnung befindet sich auf einer Ebene mit Balkon und Dachterrasse  
 zentrales Vorzimmer mit Stiegenaufgang zur ca.30 m<sup>2</sup> Dachterrasse,  
 Wohn- Essbereich mit integrierter Küche (Anschlüsse) und Zugang zum ca. 8 m<sup>2</sup> Balkon  
 zwei Zimmer, Badezimmer mit Wanne, Dusche und Handtuchtrockner,  
 WC mit Handwaschbecken,

AUSSTATTUNG:

<b>Warmwasser (ex. USt):</b>	€ 27,21
<b>mtl. Kosten (inkl. USt.):</b>	€ 408,87
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

## FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche ca.:</b>	144,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkon Fl. ca.:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassenfläche ca.:</b>	30,00 m <sup>2</sup>

## DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	nach Vereinbarung
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Stockwerk:</b>	DG
<b>Stellplätze Garage:</b>	1
<b>Anzahl Terrassen:</b>	1
<b>Anzahl Balkone:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizung:</b>	Zentralheizung Fussboden
<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Heizwärmebedarf:</b>	39,0 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>Boden:</b>	Parkett

**Ausstattung:** Barrierefrei, Küche offen, Lift, Garage, Keller, Klimaanlage, Kabel Sat TV, Fahrradraum, Isolierfenster;

- \* alle Materialien sind mit größter Sorgfalt gewählt
- \* der Neubau wurde teils in Ziegelbauweise errichtet
- \* Gas/Zentral/Fußbodenheizung
- \* großzügige Fensterflächen (Holz/Alu Fenster 3-fach Verglasung dB 39)
- \* mit elektrischen Alu-Außenjalousien
- \* Dachflächenfenster von Velux
- \* Außenbeschattung von Velux mit Fernbedienung
- \* Beläge: Wohnräume: Fischgrät Eiche Natur, Nassräume: Fliesenmaterial in Feinsteinzeug
- \* Keramik in Badezimmer und WC von Villeroy&Boch,
- \* Terrassenbrüstung aus Glas/Edelstahl
- \* Klimaanlage in Wohn- und Schlafräumen
- \* Video Gegensprechanlage mit LCD Farbdisplay
- \* Kellerabteil
- \* Fahrrad Abstellraum, Kinderwagenraum

\* Garagenplatz im Haus (kein Stapelparker) Kaufpreis: Euro 28.000,00

Die monatlichen Gesamtkosten von Euro 408,87 inkl. Ust teilen sich auf wie folgt:  
Betriebskosten 244,08 inkl 10%,  
Reparaturrücklage 22,19,  
Heizkosten 76,18 inkl. 20%,  
Warmwasser 29,93 inkl.10%,  
Lift 36,49 inkl.10%

Der HWB - ref Wert beträgt 39 kWh/m<sup>2</sup>a  
Da der Energieausweis vor dem 01.12.2012 erstellt wurde, gibt es über den fGEE keine Angaben.

Für weitere Informationen kontaktieren Sie mich bitte unter:

eMail: [kronlechner@immovos.at](mailto:kronlechner@immovos.at)  
Mobiltelefon: +43 676 660 79 00



