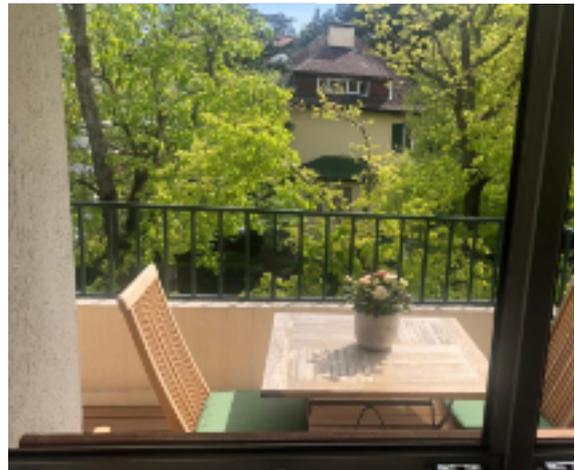




*Sonnige,
sehr helle Traumwohnung
mit Außenflächen und
Grünblick am Kaasgraben*



Katharina Kasperkovitz

Mobil: +43 664 460 0822

E-Mail: maklerin@gut-wohnen.eu

Basisdaten zur Immobilie:

Eigentumsform	Wohnungseigentum
Beziehbar	ab Juli 2022
Baujahr	ca. 1970
Letzte Sanierung	2018
Zustand	saniert, sehr gepflegter Zustand
Heizung	Gaszentralheizung
Stockwerk	2. Liftstock = oberste Etage
Lift	Personenaufzug
Stellplatz	1, im Hof der Liegenschaft
Mobiliar	Küche (neuwertig, 2018); Bäder, Einbaukästen
Gesamtfläche	ca. 157,80 m ²
Wohnfläche	ca. 144,00 m ²
Balkone	ca. 13,80 m ²
Zimmer	4 (5 möglich)
Balkone	2
Bäder	2
WCs	3
Raumhöhe	2,85 m
Rücklage	Rücklagenstand per 31.10.2020
Reparaturrücklage	€ 127.557,85
Reparaturrücklage Aufzug	€ 11.803,17
Betriebskosten	€ 290,88 inkl. USt.
Aufzug	€ 54,71 inkl. USt.
Reparaturrücklage	€ 146,45
Gesamtkosten / Monat	€ 492,04 inkl. USt.
Heizkosten inkl. Warmwasser	€ 287,97 inkl. USt.
Kaufpreis	€ 870.000,--
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Grundbucheintragung	1,1 %
Grunderwerbssteuer	3,5 %

Detailbeschreibung:

Die Kaasgrabengasse zählt wohl zu einer der begehrtesten Wohngegenden zwischen Sievering und Grinzing! Die gegenständliche Wohnung befindet sich in einer exklusiven Wohnanlage mit insgesamt 5 Wohnhäusern nur wenige Schritte unterhalb der berühmten Kaasgrabenkirche.

Die Anlage wurde vom bekannten Architekten Eugen Wörle geplant und in den Jahren 1969/1970 errichtet. Das Gebäude besticht durch avantgardistische Architektur. Großzügige Fensterflächen lassen viel Licht und Sonne ins Innere der Wohnungen und ermöglichen einen herrlichen Blick ins Grüne.

Die Wohnungen (Top 10 und 11) sind absolut ruhig im zweiten, obersten Liftstock des Gebäudes gelegen.

Zusammen oder getrennt?

Beides ist möglich! Ein gemeinsamer kleiner Vorraum (3,4 m²) verbindet aktuell die beiden Einheiten, zwei Eingangs-türen lassen aber eine Trennung in zwei Wohnungen problemlos zu.

Top 10, eine charmante Garconniere, eignet sich perfekt als Büro, als Gästewohnung für Verwandte, Au-Pairs oder Pflegepersonal, für ältere Teenager oder auch Studenten, wenn vielleicht eine gewisse räumliche Trennung gewünscht wird.

Oder aber man verbindet die beiden Wohnungen zu einer etwa 144 m² großen Traumwohnung mit insgesamt 13,8 m² Außenflächen. Dann wären neben dem Wohnzimmer bis zu 4 Schlafzimmer (aktuell 3) und 2 Bäder möglich!



Top 11 (106,2 m² plus 9,3 m² Balkon)

Von einem hellen, zentralen Vorraum betritt man den wunderschönen, lichtdurchfluteten, äußerst großzügigen Wohnsalon (knapp 40 m²) mit riesigen Fensterfronten, einem offenen Kamin aus italienischem Marmor und Zugang auf die südseitige Terrasse mit Markise und herrlichem Blick ins Grüne. Eine offene Küche (Baujahr 2018) mit weißen Schränken vom Tischler und grauer, dezenter Arbeitsplatte sowie hochwertigen Einbaugeräten schließt daran an und ermöglicht so kurze Wege zum Esstisch im Wohnzimmer oder auf die Terrasse!

Im hinteren Teil der Wohnung befindet sich der Schlaftrakt mit einem großen Masterbedroom (19,2 m² - südseitig), einem neuen Badezimmer (Baujahr 2018) mit Wanne und WC und einem zweiten, kleineren Schlafzimmer (12,45 m² - nordseitig). Weitere Nebenräume im Eingangsbereich wie ein Gäste-WC mit Handwaschbecken, ein Abstell- bzw. Wirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist in einem äußerst gepflegten Zustand (letzte Sanierung 2018) und exklusiv ausgestattet: hohe Räume (2,85 m), Eichenparkett, großzügige Fensterfronten, neuwertige Fenster in der gesamten Wohnung, elektrische Außenjalousien, Klimaanlage im Masterbedroom und im Wohnsalon, intelligente, dezente Schranklösungen (Einbauten), Alarmanlage und eine Sicherheitseingangstüre.

Top 10 (34,4 m2 plus 4,52 m2 Balkon)

- geräumiger Vorraum mit großzügigen Einbaukästen
- Badezimmer mit Wanne, WC, Waschbecken und Schrankverbau
- Freundliches, helles Wohn-/Schlafzimmer mit Küchenzeile (inkl. Geschirrspüler) und sonnigem Balkon
- elektrische Außenjalousien, Klimaanlage und neuwertige Fenster wie in der Top 11

Ein Stellplatz im Innenhof der Anlage ist im Kaufpreis inkludiert (nicht parifiziert). Zwei Kellerabteile mit direktem Liftzugang gehören ebenfalls dazu. Im Keller ist eine allgemeine Waschküche mit Miele Geräten (Waschmaschine und Trockner) sowie einer Bügelmaschine eingerichtet.

Die gesamte Wohnhausanlage ist wie eine Parkanlage angelegt. Am Hang nach dem fünften Gebäude befindet sich zur anschließenden Kleingartensiedlung hin exklusiv für die Bewohner ein Spielplatz mit schönem Altbaumbestand. Ein eigener Hauswart betreut die fünf Häuser.

Die Wohnung kann ab 1. Juli 2022 an die neuen Besitzer übergeben werden.

Lage und Infrastruktur:

Diese außergewöhnliche Immobilie ist einzigartig in einer der beliebtesten Wohnlagen Wiens am Fuße der Grinzinger Weinberge gelegen, eine noble und gleichzeitig sehr ruhige Lage. Trotzdem sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichbar. Charakteristisch für diesen Stadtteil sind die vielen eleganten Villen, ausgedehnte Grünflächen und die Nähe zu den schönsten Heurigen Wiens.

Mit der Straßenbahnlinie 38, die Sie in ungefähr 8 Gehminuten erreichen, können Sie in etwa 20 Minuten bequem die Innenstadt (Schottentor) erreichen. Auch die Buslinien 38A und 39A sowie die Vororte Linie S45 sind zu Fuß gut erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Ärzte, Kindergarten, Volksschulen sowie Gymnasien, der Obkircher Markt und auch das Privat Krankenhaus Rudolfinerhaus.



Energieausweis:

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht sowie Aufforderung zu seiner Erstellung, noch nicht vorgelegt.

Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Pläne

Top 10



Top 11

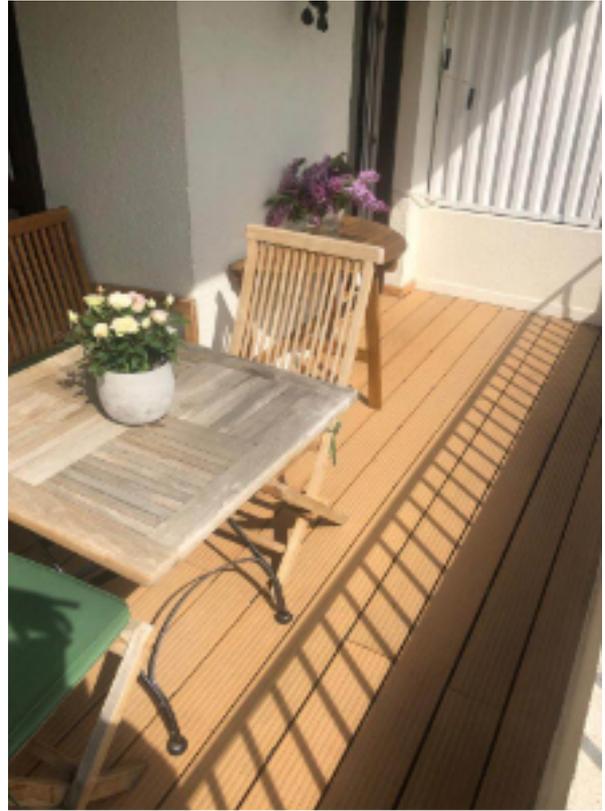


Top 10 + 11









Katharina Kasperkovitz

**Behördlich konzessionierte
Immobilienmaklerin**

Deuschlergasse 3
2721 Bad Fischau

Tel.: 0664 / 460 08 22
E-Mail: maklerin@gut-wohnen.eu
Web: www.gut-wohnen.eu

