

**Perfekt geschnittene 4-Zimmer Wohnung direkt beim  
Gasometer mit atemberaubenden Fernblick**



**Objektnummer: 1265**

**Eine Immobilie von DFi - Immobilienreuehand & Financial  
Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,26 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	292,76 €
<b>USt.:</b>	32,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

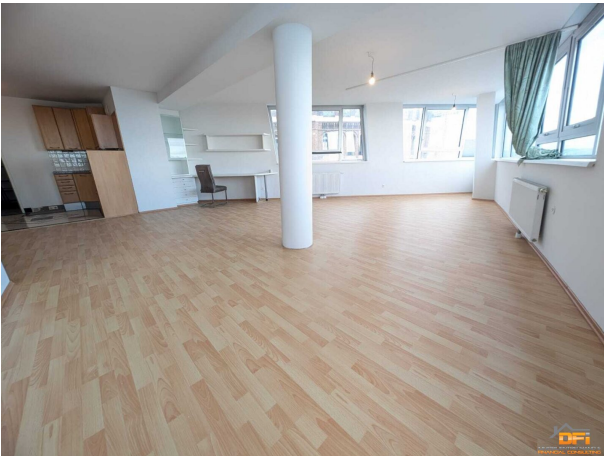
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.**

DFi - Immobilitentreuhand & Financial Consulting GmbH  
Linzer Straße 377/1-2





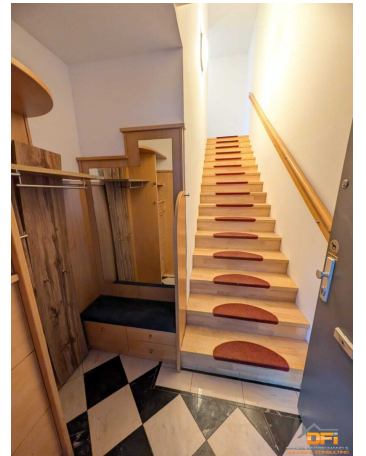
**DFI**  
IMMOBILIENBANK  
FINANCIAL CONSULTING

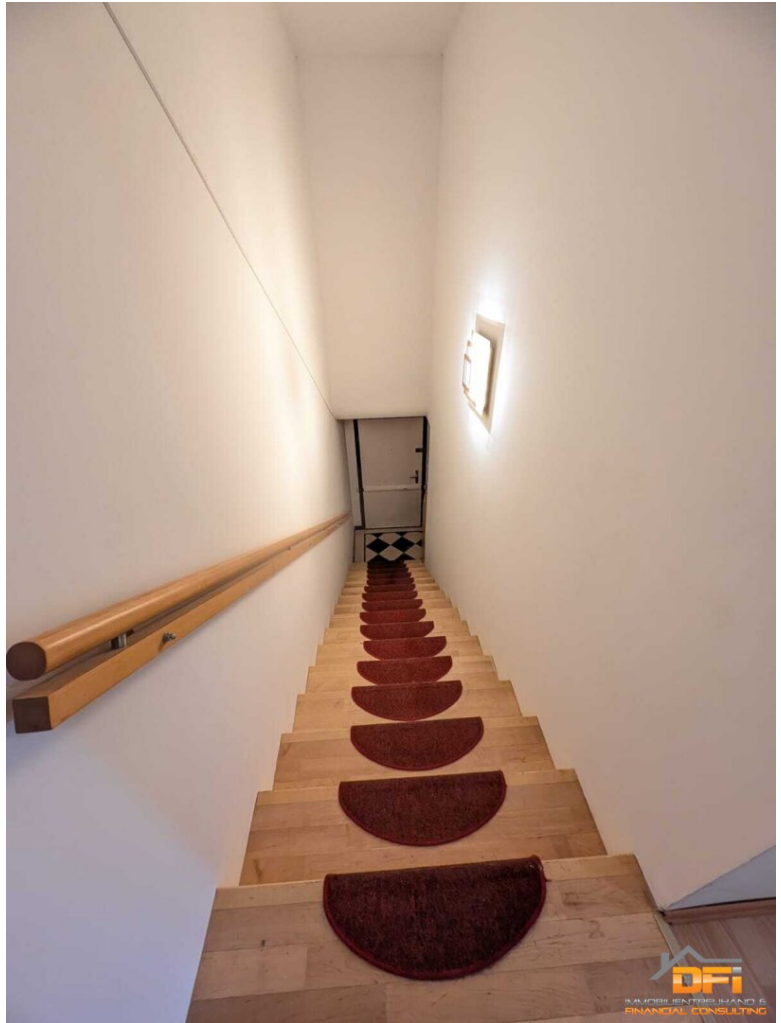


**DFI**  
IMMOBILIENBANK  
FINANCIAL CONSULTING

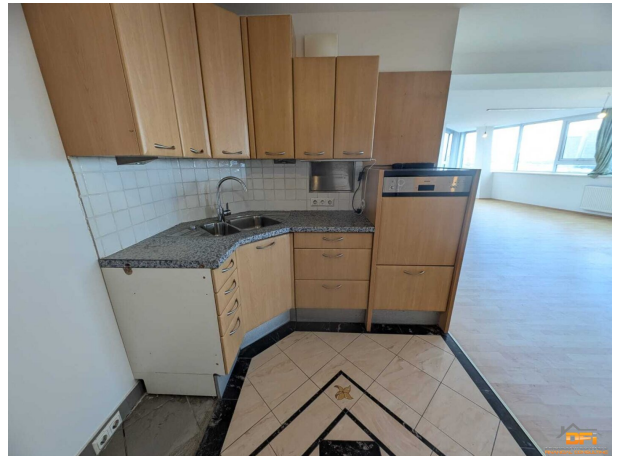


**DFI**  
IMMOBILIENBANK  
FINANCIAL CONSULTING

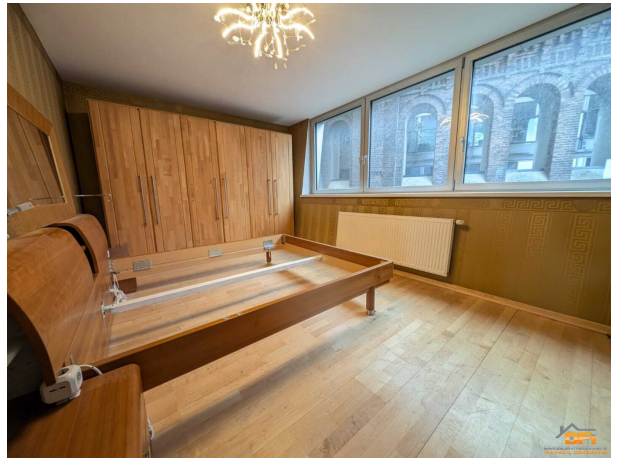


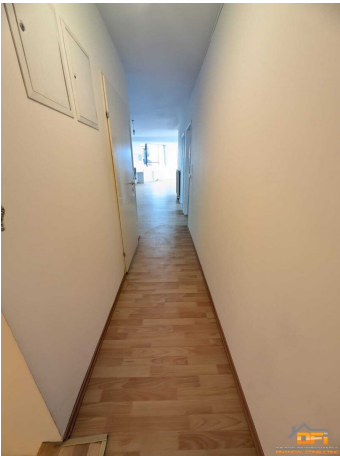
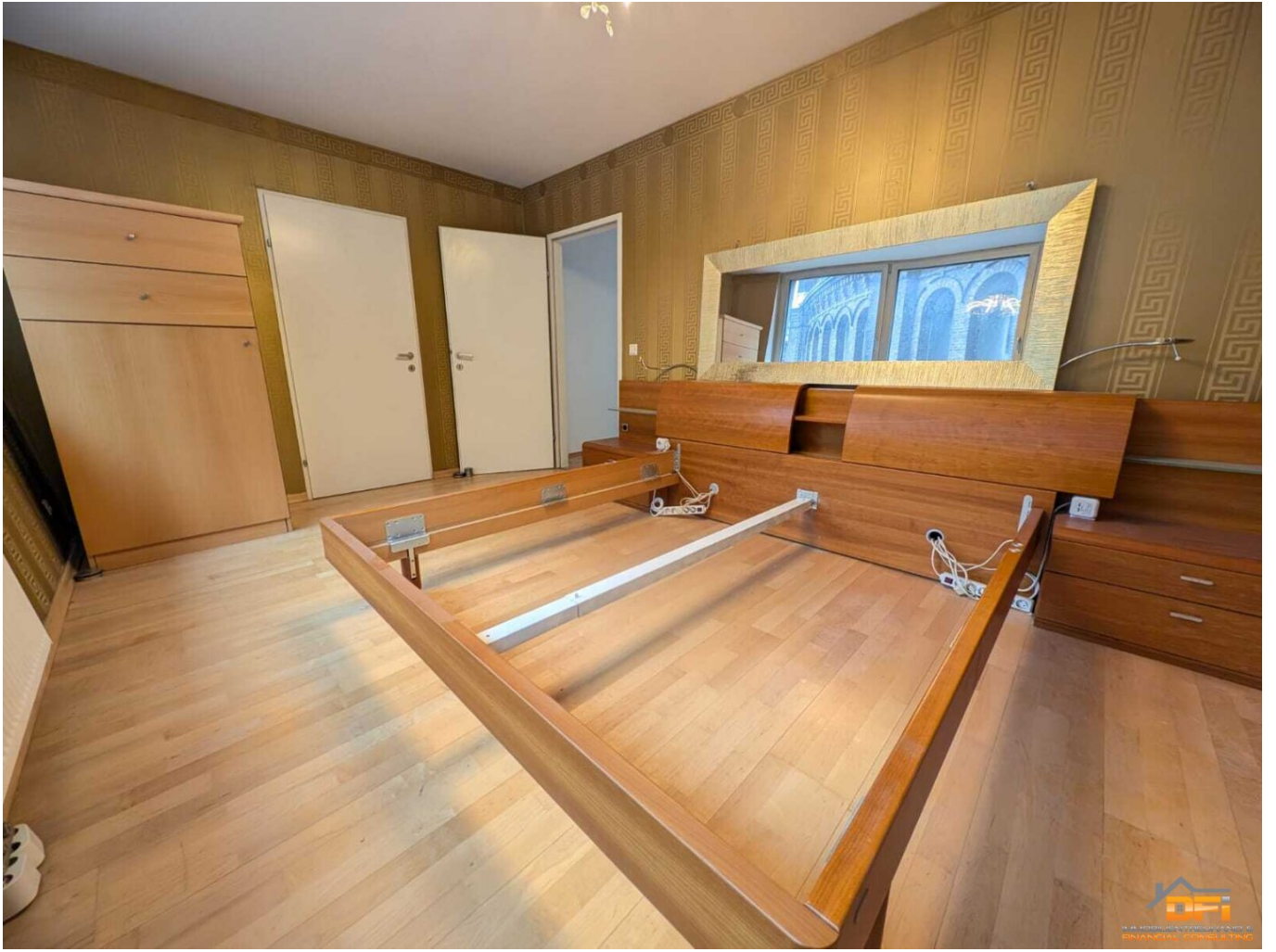














## Objektbeschreibung

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zum Ankauf an:

### **Großzügige 4-Zimmer Eigentumswohnung mit gutem Grundriss direkt beim Gasometer und unmittelbarer U3-Nähe**

Die Wohnung befindet sich direkt bei den berühmten Gasometern in 1110 Wien im **9./10. Stock mit Lift**, und bietet auf **rd. 130m<sup>2</sup> Wohnfläche** alles was das Herz begehrt.

#### **Raumaufteilung:**

**Vorzimmer** mit Ausgang in die Wohnebene - großes **Wohnzimmer** mit **voll ausgestatteter Küche** - Gang - **Badezimmer** mit **Wanne** und Waschmaschinenanschluss - **separates WC** - **3 zentral begehbare Schlafzimmer** - **Abstellraum** - **begehbare Garderobe**

Aufgrund des guten Grundrisses eignet sich die Wohnung auch ideal für eine 2er oder 3er WG.

**Vorzimmer:** Den Vorraum erreicht man direkt vom 9. Stock aus und bietet **genug Platz für** eine **Garderobe** und einen **Schuhschrank**. Vom diesem Bereich aus gehen Stufen in den 10. Stock, in welchem sich der Rest der Wohnung befindet.

**Wohnzimmer mit Küche:** Das Wohnzimmer ist **sehr großzügig geschnitten** und bietet aufgrund seiner **großen Fensterflächen** einen **atemberaubenden Fernblick**. Aktuell ist in diesem Raum kein Fußboden verlegt und bietet somit dem Käufer die Möglichkeit seine eigenen Wünsche zu verwirklichen. Die **Küche** ist **mit allen Einbaugeräten bestückt** und verbleibt im Kaufgegenstand.

**Badezimmer:** Das Badezimmer ist ansprechend verfliest und bietet neben einer **Badewanne** auch einen **Handtuchheizkörper**.

**3 zentral begehbare Schlafzimmer:** Die 3 Schlafzimmer sind **getrennt voneinander**

**begehrbar** und 2x mit modernen Fliesenböden ausgestattet bzw. einmal mit Parkettboden. Das große Schlafzimmer verfügt außerdem über eine direkt angeschlossene, begehrbare Garderobe.

**Abstellraum:** Der Abstellraum ist direkt von der Küche aus begehrbar und verfügt über einen **Waschmaschinenanschluss**.

**WC:** Die Toilette ist vom Gang aus begehrbar, modern verflieset und verfügt über ein **eigenes Handwaschbecken**.

**Begehrbare Garderobe:** Dieser Raum ist **vom großen Schlafzimmer aus zu erreichen** und bereits **mit Kästen möbliert**.

Die Küche ist voll ausgestattet und befindet sich in ordentlichem Zustand.

Die gesamte Wohnung ist mit einer **Zentralheizung** ausgestattet und versorgt die Räume in der kalten Jahreszeit mit ausreichend Wärme.

Durch die **Lage im 9./10. Stock** ist die Wohnung **sehr hell und freundlich**.

Von 2 Schlafzimmern aus haben Sie einen wunderschönen **Fernblick** direkt in den **Prater**.

In der Anlage selbst gibt es neben einer **Waschküche** auch eine **Sauna** zur Mitbenutzung (gegen Gebühr).

Ein **Anschluss für TV und Internet** (UPC/Magenta) ist natürlich direkt in der Wohnung vorhanden.

Ein **Kellerabteil** vervollständigt dieses stimmige Angebot!

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants, Trafik...) sind in unmittelbarer Umgebung direkt im Gasometer-Shopping-Center vorhanden.

Die öffentliche Anbindung ist als sehr gut zu bezeichnen:

U3 - Gasometer: rd. 2 Gehminuten entfernt

Das Shopping-Center des Gasometers erreichen Sie direkt mit dem Aufzug

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung jederzeit gerne unter [anfrage@dfi.co.at](mailto:anfrage@dfi.co.at) zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

**Besuchen Sie uns auch auf Facebook unter [www.facebook.com/dfi.co.at](http://www.facebook.com/dfi.co.at) und drücken Sie auf "Gefällt mir"!**

Alle angeführten Angaben wurden vom Abgeber genannt und sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap