

## **Hochwertige Dachgeschosswohnung mit 2 Zimmer | Schweizergarten | Sonnenwendviertel**



**Objektnummer: 3603**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,69 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	88,83 €
<b>USt.:</b>	11,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Silagi**

Wolke 7 Immobilien  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien





## Objektbeschreibung

Diese exquisite Dachgeschosswohnung im Sonnenwendviertel bietet Ihnen modernen Wohnkomfort auf großzügigen 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer herrlichen Terrasse mit 17,45 m<sup>2</sup>, perfekt für entspannte Momente im Freien.

Das Apartment besticht durch seine intelligente Raumaufteilung: Ein geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche bildet das Herzstück Ihrer neuen Wohnung. Die offene Gestaltung schafft eine einladende Atmosphäre.

Des Weiteren verfügt die Wohnung über ein WC sowie ein Badezimmer mit Badewanne.

Die Wohnung ist direkt begehbar und wurde erst 2019 erbaut, was für zeitgemäße Ausstattung und höchste Bauqualität spricht. Die Lagebewertung ist ausgezeichnet – der Hauptbahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet erstklassige Verkehrsanbindungen.

Die Betriebskosten belaufen sich brutto auf nur 184,36 € und decken bereits sämtliche Nebenkosten ab. Ein Lift im Haus ermöglicht Ihnen einen bequemen Zugang zur Wohnung. Die Befeuerung erfolgt mit Fernwärme.

Es sind keine Sanierungen im Haus geplant, was Ihnen langfristige Planungssicherheit bietet.

- **2 Zimmer für maximale Flexibilität**
- **Offene Küche**
- **1 Badezimmer mit Badewanne und 1 separates WC**
- **Baujahr 2019**
- **Sehr gute Lagebewertung**
- **Betriebskosten brutto: 184,36€**
- **Haus mit Lift**

- **Befuerung mit Fernwärme**
- **Keine Sanierungen im Haus geplant**
- **Große Terrasse mit 17,35 m2**

**Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.**

**Kaufpreis: 519.000 Euro**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)**

**Ihr Ansprechpartner:**

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

E-Mail: [p.silagi@w7.immo](mailto:p.silagi@w7.immo)

**\*\*Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap