

## Großzügige Dachgeschoßwohnung mit Terrasse in Top-Lage!



**Objektnummer: 79103**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wlassakstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	175,56 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	16,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 141,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
Kaufpreis:	1.350.000,00 €
Betriebskosten:	432,98 €
USt.:	43,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



DI Birgita EHRENBURGER













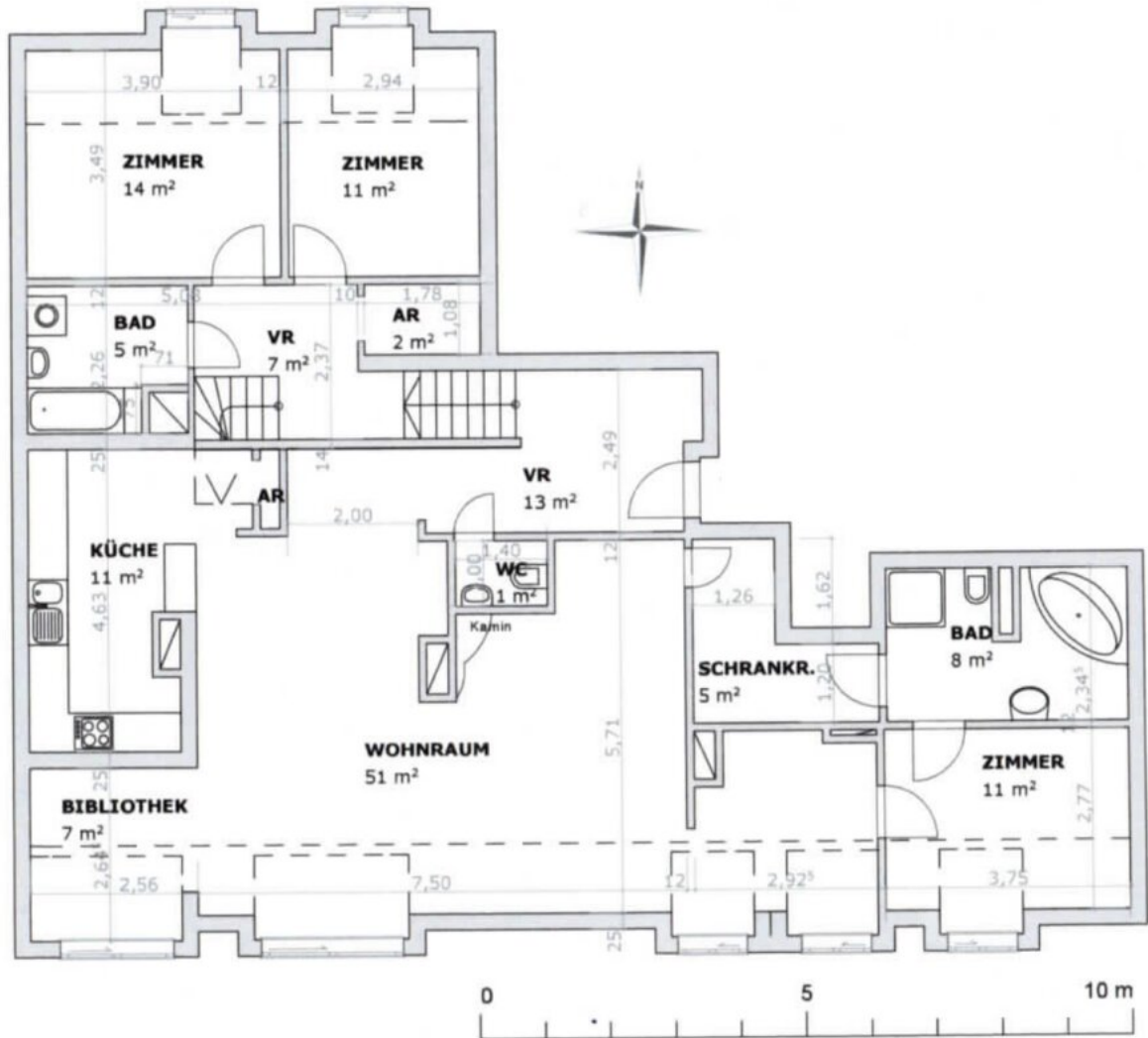








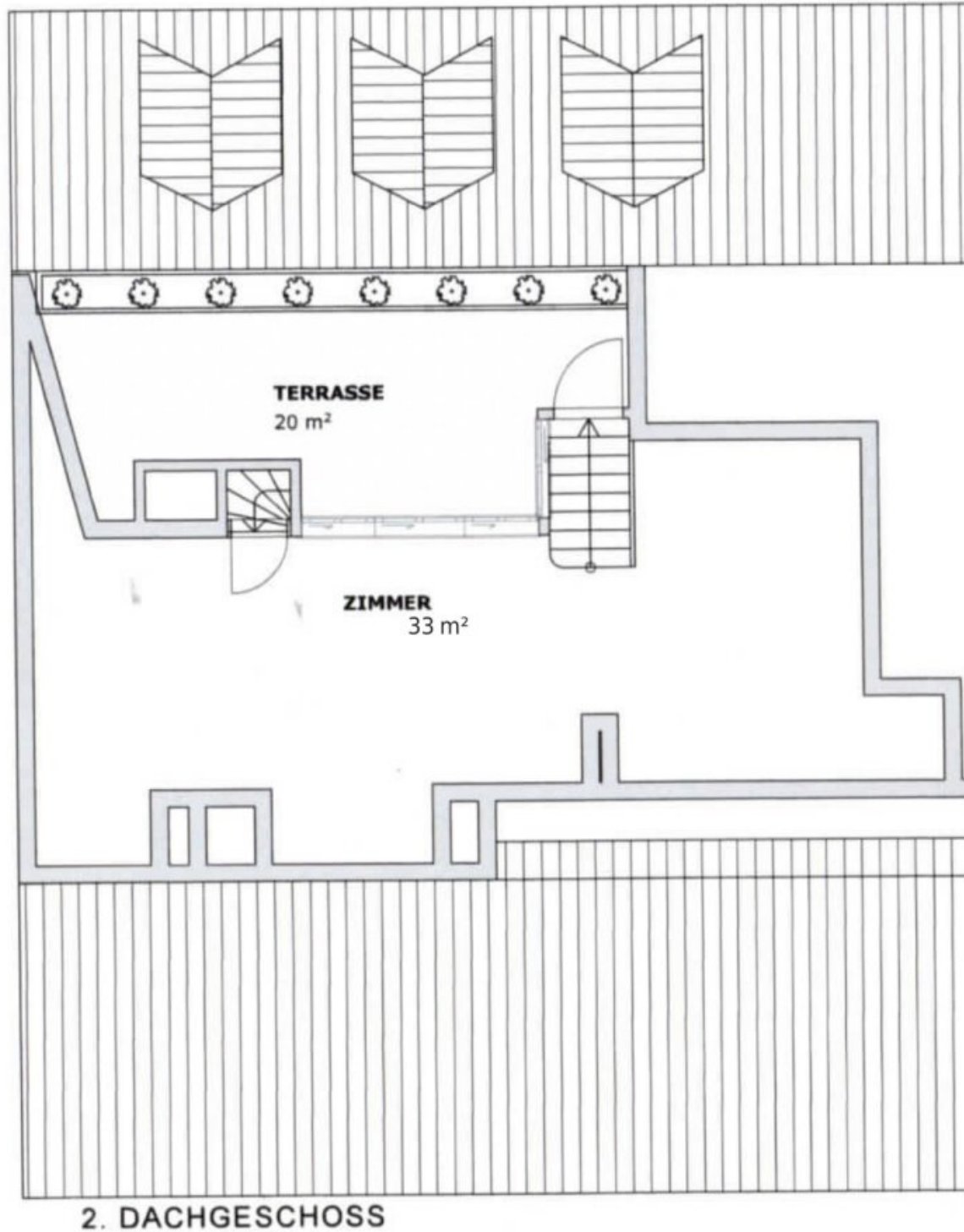




1. DACHGESCHOSS







## Objektbeschreibung

### Exklusive Dachgeschosswohnung in Ruhelage nahe dem Lainzer Tiergarten

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung besticht durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 176 m<sup>2</sup> und ca. 19m<sup>2</sup> Terrasse und ihre traumhafte Lage unweit des Lainzer Tiergartens. Die 5-Zimmer-Wohnung bietet eine hervorragende durchdachte Raumaufteilung mit lichtdurchfluteten Räumen.

Die Fakten:

- **Küche mit angrenzendem Essbereich:** Direkter Zugang zur Bibliothek, die auch als Arbeitsplatz genutzt werden kann.
- **Wohnbereich:** Mit offenem Kamin für gemütliche Abende.
- **Hauptschlafzimmer:** Mit eigenem Badezimmer (Bad en suite) und begehbarem Schrank für maximalen Komfort und Privatsphäre.
- **Gäste-WC:** Erhöht den Komfort für Besucher.
- **Zwei Zimmer:** Ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.
- **Begehbare Schrank:** Bietet zusätzlichen Stauraum.
- **Badezimmer:** Mit Badewanne und WC.
- **Flexibler Raum:** Kann als Gästezimmer, Hobbyraum oder weiterer Arbeitsbereich genutzt werden.
- **Dachterrasse:** Ca. 20 m<sup>2</sup> groß, mit herrlichem Rundumblick ins Grüne, zugänglich vom Dachbodenzimmer aus.



- **Garagenstellplatz in hauseigener Tiefgarage**
- **Großes Kellerabteil:** ca. 16 m<sup>2</sup>
- **Gemeinschaftseinrichtungen:** Fahrradraum, Gemeinschaftsgarten und Waschküche.
- **Wohnanlage:** In gutem Zustand, gepflegt und ruhig gelegen.

Die Ausstattung:

- Fischgrät-Eichenparkettboden
- Hochwertige Badezimmersausstattung
- Vollausgestattete, moderne Küche
- Offener Kamin
- Hauszentralheizung mit Fernwärme

#### **Betriebskosten:**

Die aktuellen Betriebskosten belaufen sich auf EUR 761,76 pro Monat, inklusive Rücklage und Mehrwertsteuer (USt.).

Diese Dachgeschosswohnung bietet eine ideale Kombination aus ruhiger Lage, großzügigem Wohnraum und zahlreichen Annehmlichkeiten, perfekt für anspruchsvolle Bewohner, die sowohl Komfort als auch eine naturnahe Umgebung schätzen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.750m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.