

## **Dachterrassen-Maisonette der Extraklasse im Herzen von Sievering, umgeben von Weingärten**



südöstlich ausgerichtete Dachterrasse

**Objektnummer: 94897**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 79,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,71
<b>Kaufpreis:</b>	1.280.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	309,77 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	205,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**?Karin Hanika**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43  
H ?+43

Gerne  
Verfüg



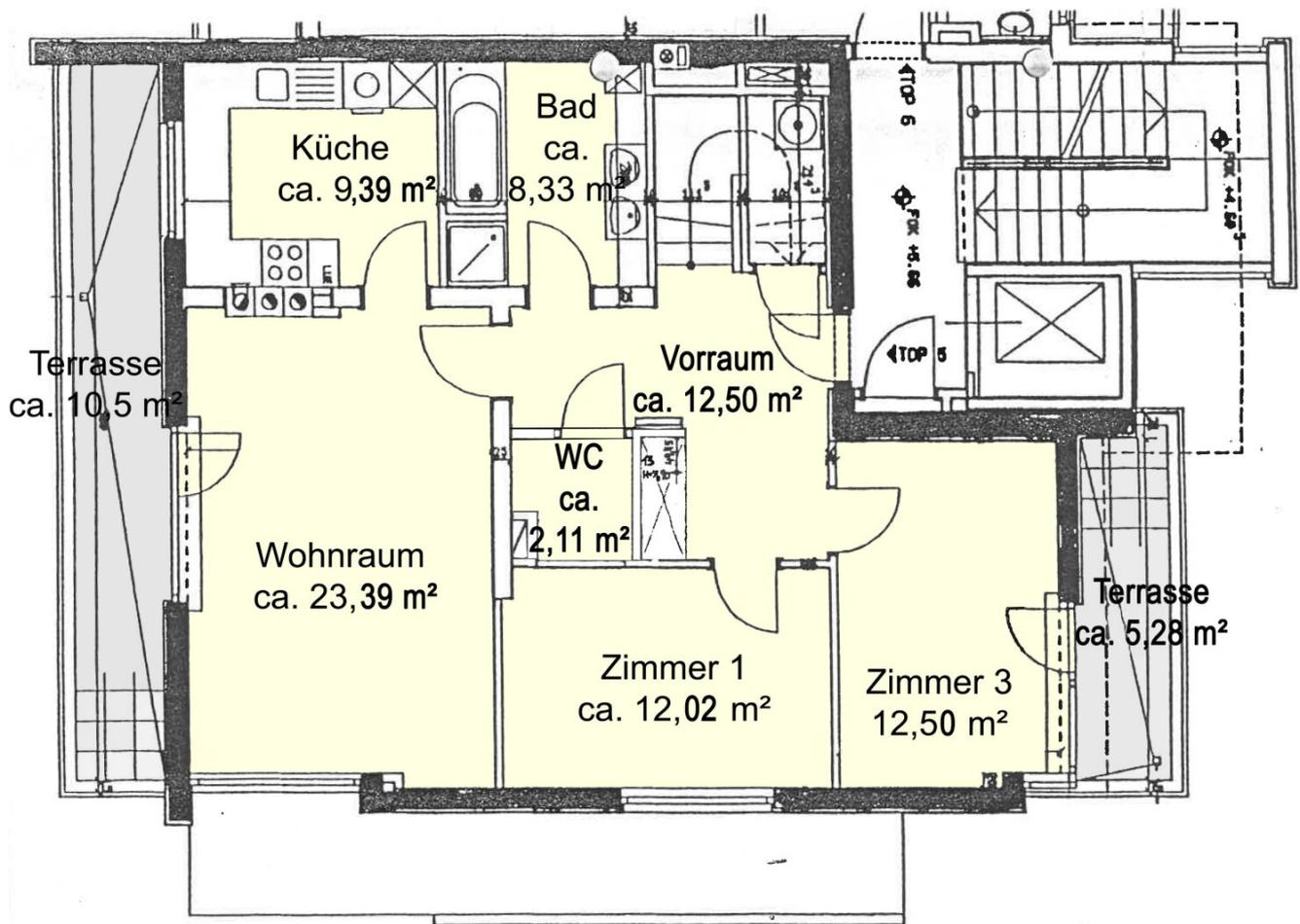


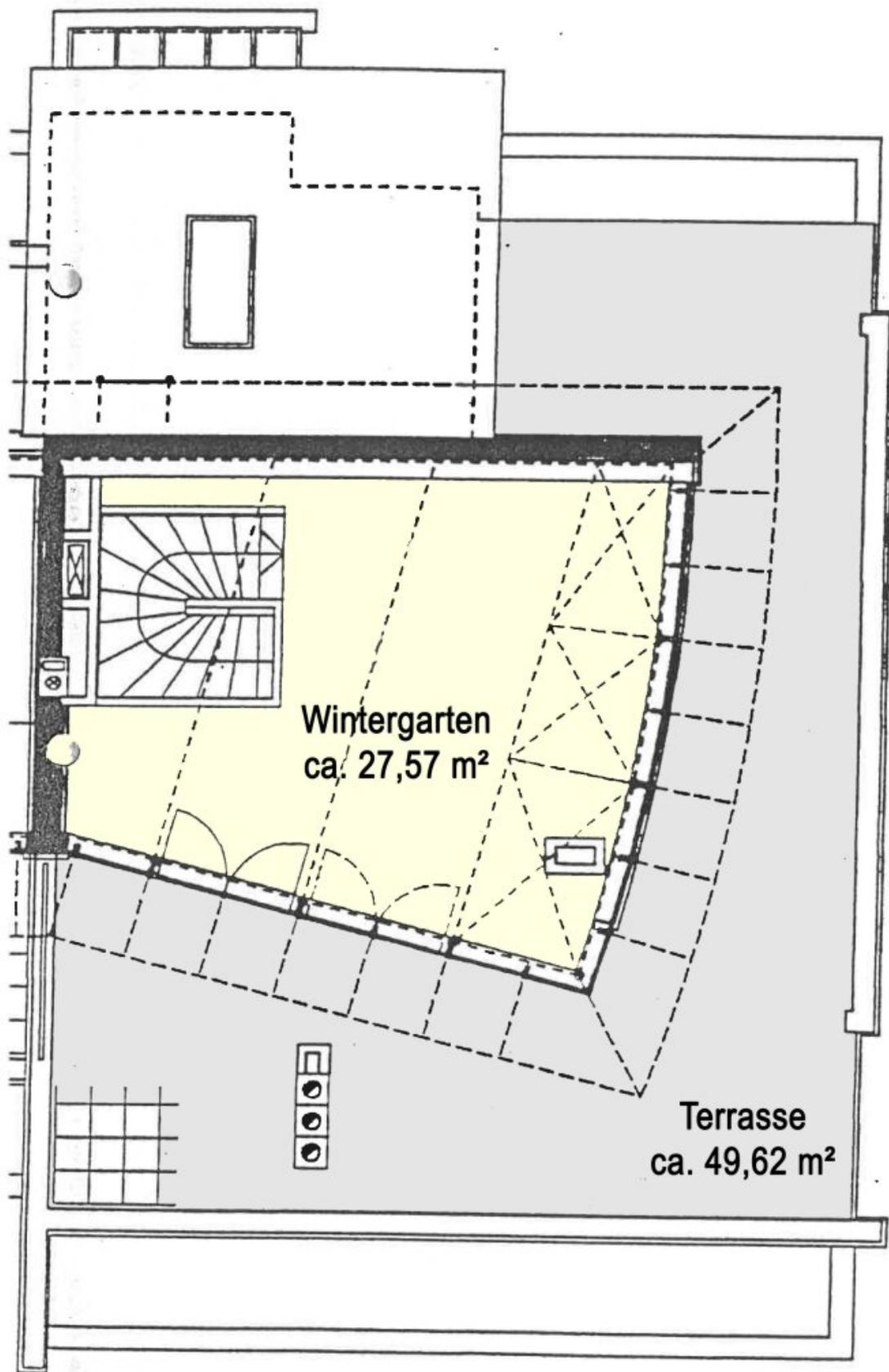












Wintergarten  
ca. 27,57 m<sup>2</sup>

Terrasse  
ca. 49,62 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitengasse (Tempo 30, nur Anrainerverkehr) unweit der Sievinger Weinberge liegt diese exklusive Dachterrassenwohnung.

Die Wohnfläche dieser fantastischen Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das erste und zweite Dachgeschoß. Auf etwa 108 m<sup>2</sup> stehen eine weitläufige Wohnküche, ein separates WC, Abstellraum, Badezimmer mit Dusche und zwei Zimmer zur Verfügung. Der über 23 m<sup>2</sup> große, helle Wohnraum schafft aufgrund der großflächigen Verglasungen für ein angenehmes Wohlfühlklima. Vom Wohnbereich gelangt man auf die südostseitige Terrasse.

Weiters werden den neuen Bewohnern ein Zimmer nach Norden mit Zugang auf die nordöstliche Terrasse und ein nach Osten ausgerichtetes Zimmer geboten. Über die Stiege im Vorraum gelangt man in das zweite Dachgeschoß. Das großzügige, lichtdurchflutete Studio führt zu einem weiteren Highlight, der etwa 50 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse mit Fernblick über die Bundeshauptstadt. Aufgrund der südöstlichen Lage eignet sich die Terrasse perfekt zum Sonnenbaden.

### EIN PARADIES FÜR STADTGÄRTNER UND SONNENANBETER!

Ein ca. 9 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum, ein Tiefgaragenplatz vervollständigt das Angebot. Zur Mitbenutzung steht noch ein Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Durch die nahe Höhenstraße hat man eine sehr gute individuelle Verkehrsanbindung an den Westen von Wien. Über die Krottenbachstraße erreicht man die Innenstadt ebenfalls in kürzester Zeit.

Die Autobuslinie 35A - Richtung Spittelau (S-Bahn, U-Bahn, Zug) und die Vorortelinie (S45 Krottenbachstraße) bieten eine gute öffentliche Anbindung. Volksschule, ein Kindergarten und Gymnasium sind entlang der Krottenbachstraße angesiedelt. Zahlreiche Ärzte und Fachärzte sind zu Fuß erreichbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap