

Dachterrassen-Maisonette im Herzen von Sievering umgeben von Weingärten



südöstlich ausgerichtete Dachterrasse

Objektnummer: 94897

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1996
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Keller:	9,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 79,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,71
Kaufpreis:	1.280.000,00 €
Betriebskosten:	294,54 €
Sonstige Kosten:	194,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Karin Hanika

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

T ?+43
H ?+43

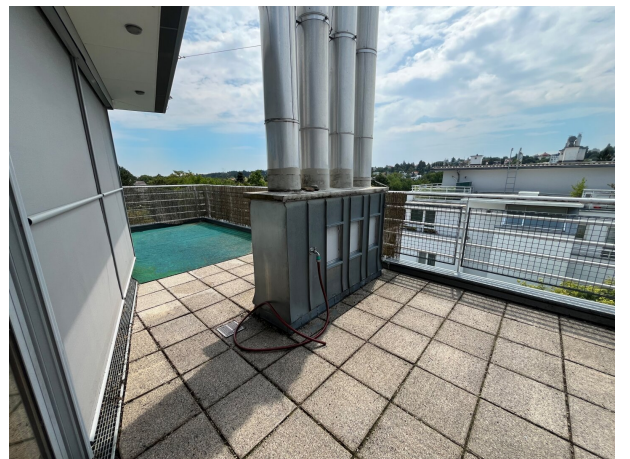
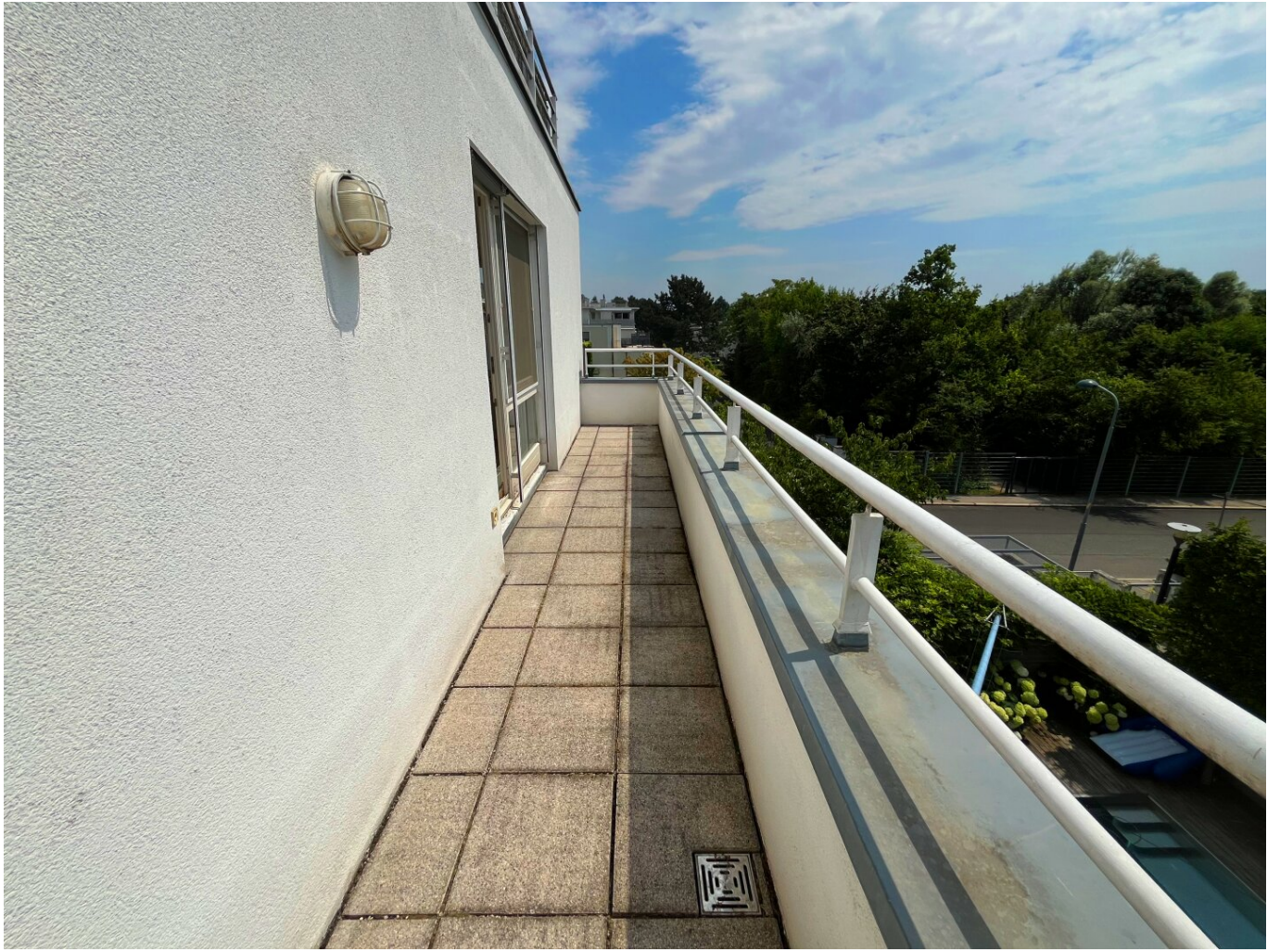
Gerne
Verfüg



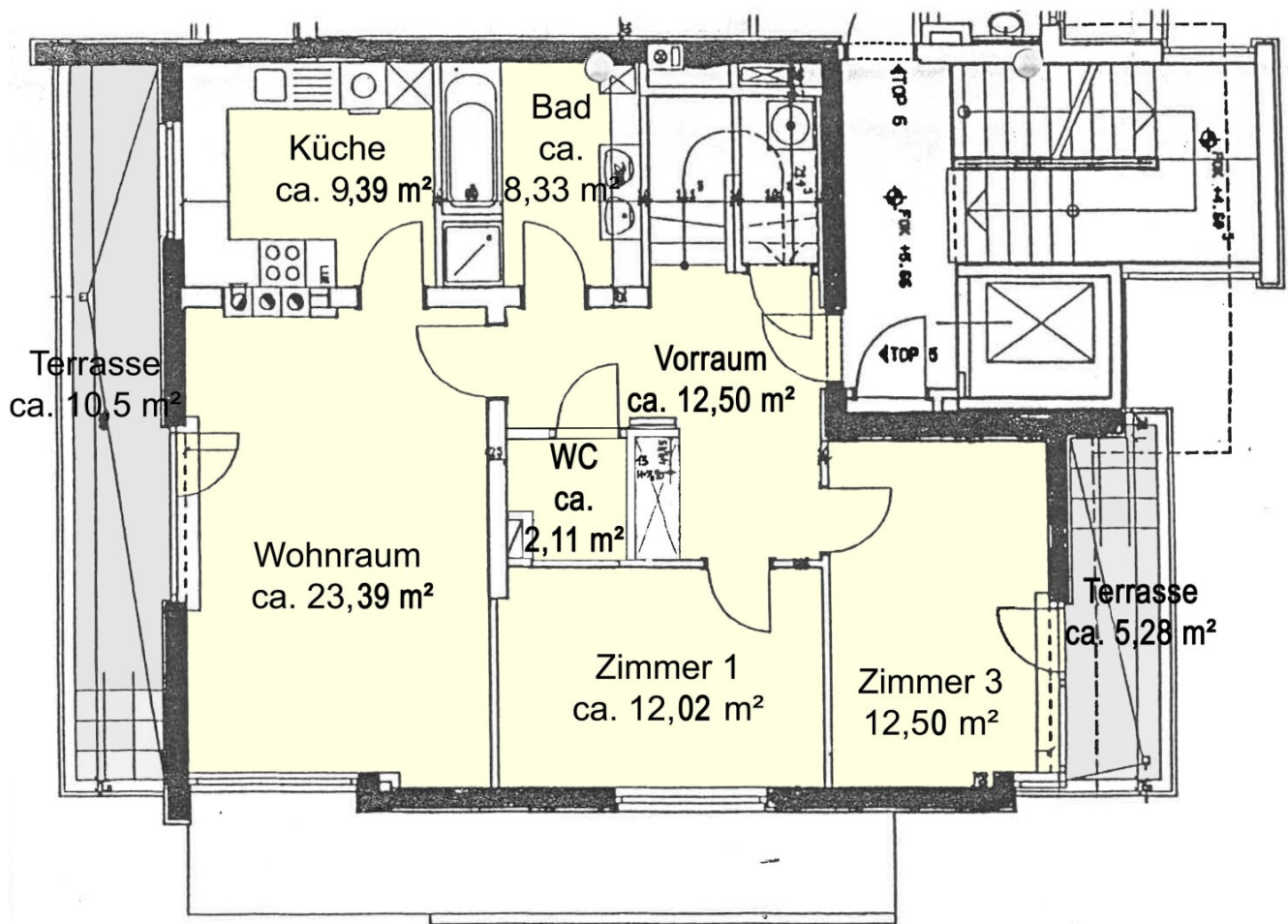


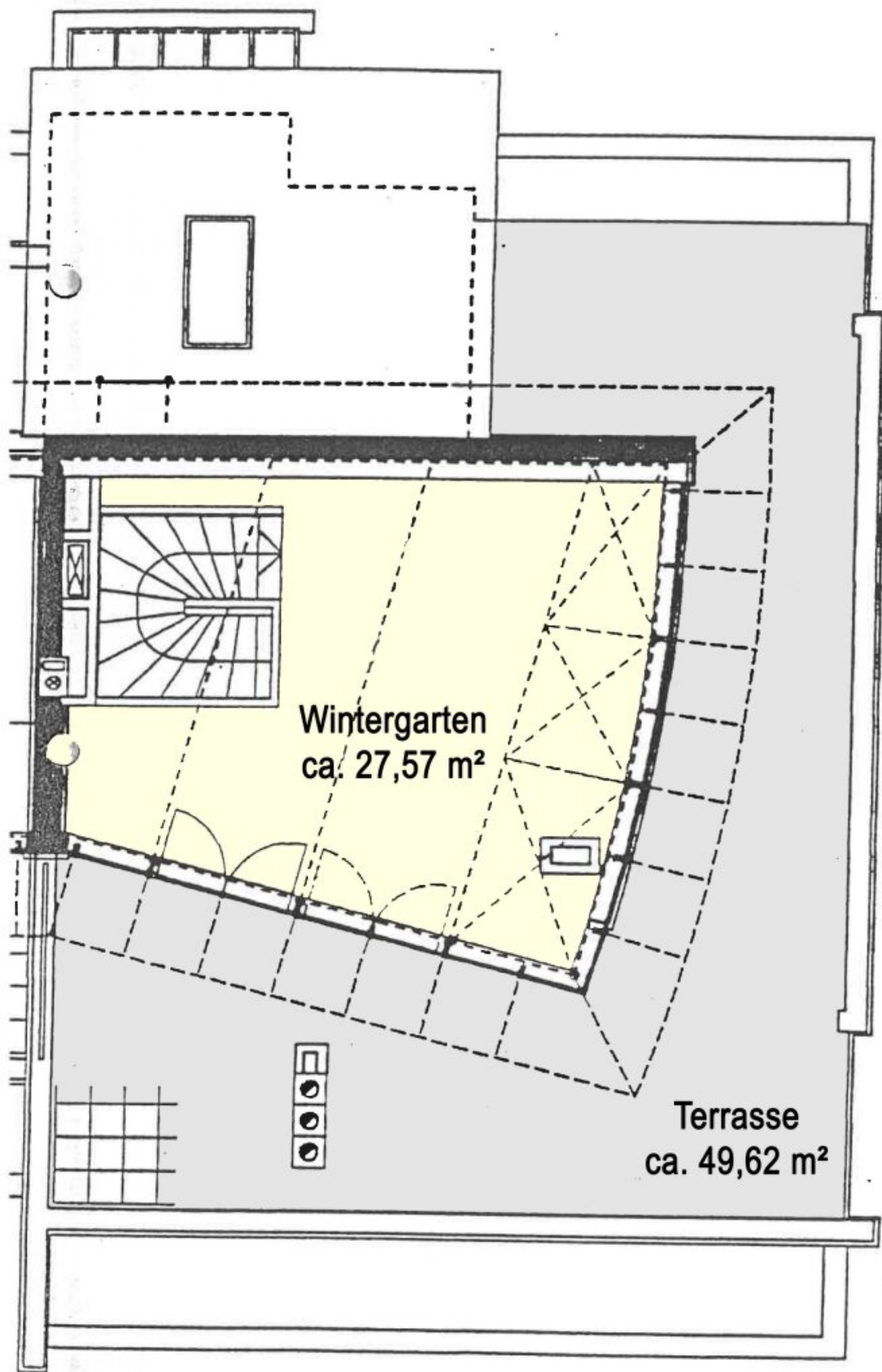












Wintergarten
ca. 27,57 m²

Terrasse
ca. 49,62 m²

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 m² stehen eine weitläufige Wohnküche, ein separates WC, Abstellraum, Badezimmer mit Dusche und zwei Zimmer zur Verfügung. Der über 23 m² 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 m² 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 m² 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