

# **DACHTERRASSENWOHNUNG MIT BLICK ÜBER DIE STADT inkl. 2 KFZ-Stellplätze**



**Objektnummer: 2275**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,18
<b>Kaufpreis:</b>	760.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

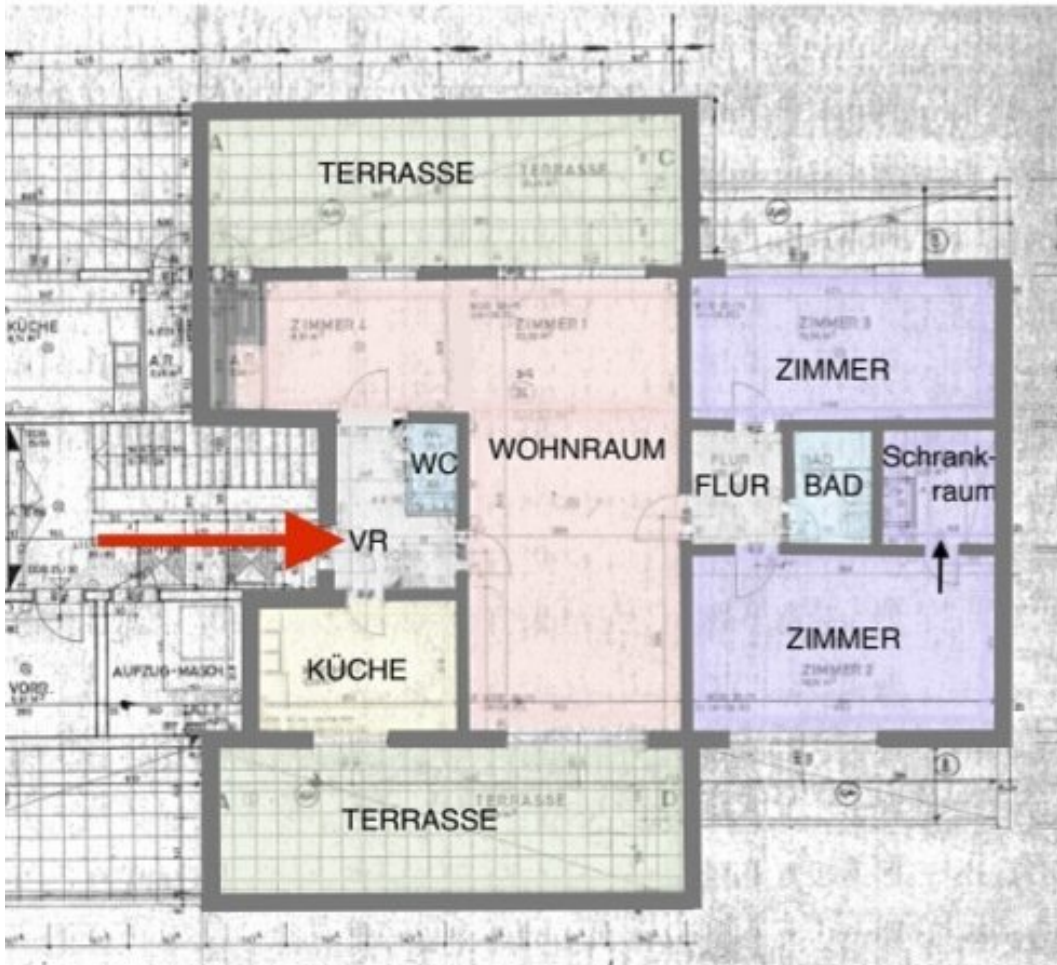
### Mag. Sabine Klein

Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

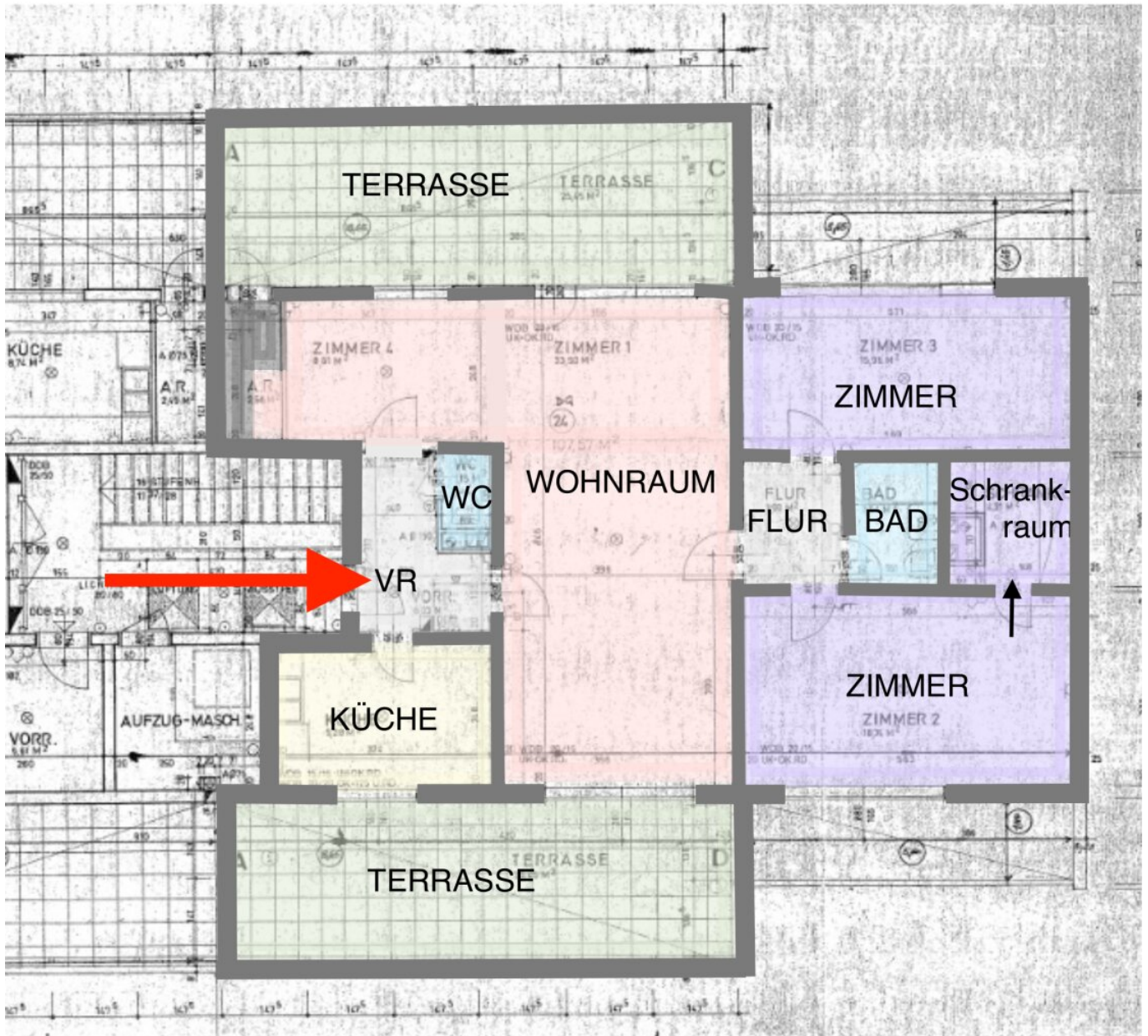
**Bauplan von 1973**







# Bauplan von 1973





## Objektbeschreibung

TOLLE DACHTERRASSENWOHNUNG IN RUHIGER LAGE - MIT 50 m<sup>2</sup>  
TERRASSENFLÄCHE MIT FABELHAFTEM AUSBLICK ÜBER DIE STADT + 2  
KFZ-STELLPLÄTZE

Das Objekt besticht durch seine außergewöhnliche Lage, dem unverbaubaren Fernblick über die Stadt sowie die OW-Ausrichtung der beiden großzügigen Terrassen.

Die Wohnung befindet sich im obersten Geschoss/Dachgeschoss (Lift fährt nur bis zum 4. Geschoss. Ein Stockwerk muss zu Fuß gegangen werden.) und wird teilrenoviert verkauft!

### RAUMAUFTEILUNG

- VORRAUM
- OFFENER WOHNSALON MIT AUSGANG AUF BEIDE TERRASSEN
- SEPARATE KÜCHE
- 2 ZIMMER
- BAD MIT DUSCHE UND WC
- SEPARATES WC
- AR
- 2 KELLERABTEILE

### AUSSTATTUNG

- teilrenoviert

- 2 Terrassen zu je 25 m<sup>2</sup>
- 2 WCs
- 2 kleine Kellerabteile
- Öl-Zentralheizung

## **LAGE UND INFRASTRUKTUR**

Die Wohnung liegt in einer sehr ruhigen Lage, wenige Schritte vom Wolfrathsplatz entfernt. Nahversorgung (Supermarkt und Bäcker) ist gegeben. Die U4-Station: Ober St. Veit ist fußläufig in ca. 17 Minuten erreichbar.

## **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG**

- U4 Ober St. Veit ist 1,2 km entfernt (ca. 17 Minuten zu Fuß)
- BUS: 53A (2 Minuten entfernt) bringt Sie zur
- U4 Ober St. Veit oder zur S80 Hütteldorf

## **RESÜMEE**

Wunderschöne Wohnung, die nach eigenen Vorstellungen renoviert und ausgestattet werden kann! Terrassen mit Weitblick!

**WIR FREUEN UNS AUF ENEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap