

**Exklusive 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Balkon in  
Toplage des 15. Bezirks – Erstbezug!**



**Objektnummer: 8422/1734**

**Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 79,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,51
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Plishtiev**

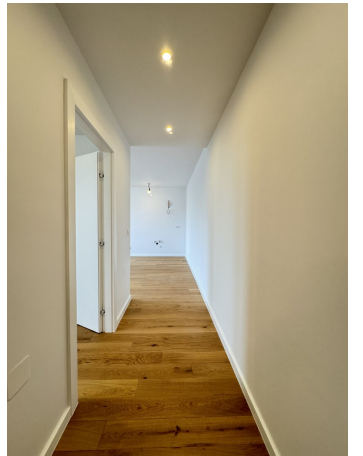
ADAMANT IMMOBILIEN GmbH  
Naschmarkt 50  
1060 Wien

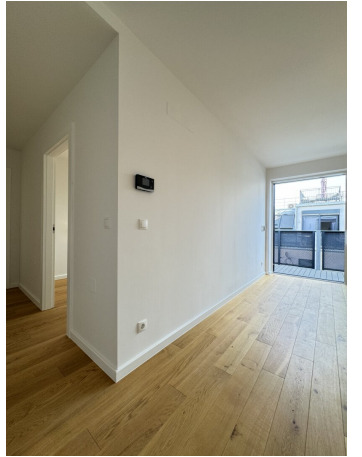
T +43 664 466 4776

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







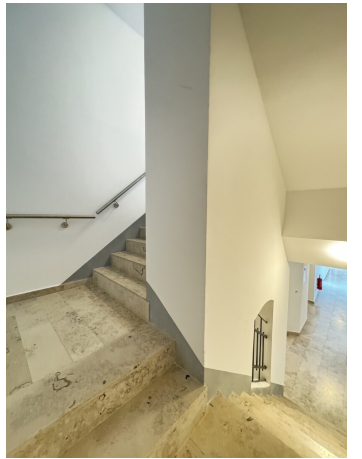


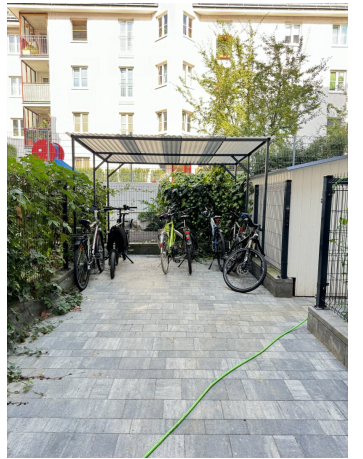
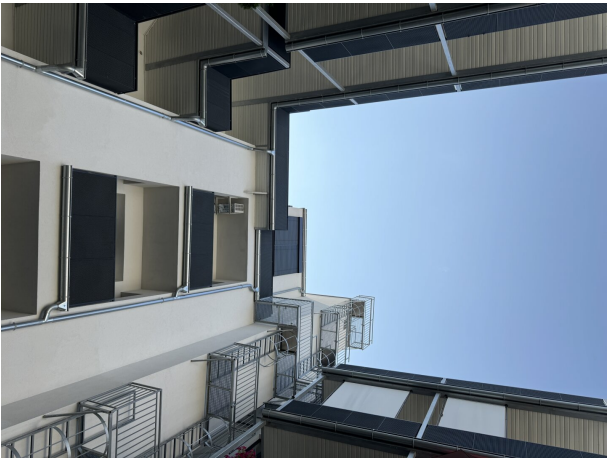
















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante Dachgeschosswohnung mit rund 64m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Balkon von ca. 13m<sup>2</sup> in ausgezeichneter Lage des 15. Bezirks von Wien.

**Raumaufteilung:** Die Wohnung, die komplett hofseitig ausgerichtet ist, bietet folgende Räume:

- Eingangsbereich
- Badezimmer mit WC
- Offene Wohnküche
- Zwei Zimmer (eines davon als Schlafzimmer geeignet)
- Balkon (siehe Grundriss und aktuelle Fotos)

**Ausstattung:** Die gesamte Wohnung überzeugt durch hochwertige Materialien und eine moderne Ausstattung. In den Wohnräumen wurde edler Parkettboden verlegt, während die Nassräume mit eleganten Fliesen und Markenarmaturen ausgestattet sind. Beheizt wird die Wohnung über eine energieeffiziente Fußbodenheizung.

Das Gebäude, ein klassisches Gründerzeithaus aus etwa 1850, besteht aus einem Straßentrakt und zwei Seitenflügeln, die einen begrünten Innenhof umschließen. Dank der U-förmigen Bauweise und der großzügigen Hofgestaltung gelangt insbesondere im Sommer Sonnenlicht in den Innenhof. Typisch für die Bauzeit sind die gegliederte Fassade und das massive Ziegelmauerwerk.

**Fertigstellung & Zustand:** Diese Erstbezugswohnung wird schlüsselfertig (ohne Küche) verkauft.

**Lage & Infrastruktur:** Die Wohnung liegt in der ruhigen Oesterleingasse, nur wenige Gehminuten von der belebten Mariahilfer Straße und dem Westbahnhof entfernt. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung fußläufig erreichbar. Die nahegelegene Straßenbahnstation Geibelgasse ist in etwa einer Minute zu Fuß erreichbar und bietet Anschlüsse an mehrere Linien (5, 9, 18, 49, 52, 60).

Auch der Westbahnhof mit Anbindung an die U-Bahn-Linien U3 und U6 sowie an die S-Bahn und Regionalzüge befindet sich in der Nähe.

In der Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten, darunter das neu eröffnete IKEA sowie kulturelle Angebote und Gastronomie entlang der inneren Mariahilfer Straße. Für Erholung im Grünen bieten sich der nahe Auer-Welsbach-Park und die Gärten von Schloss Schönbrunn, beide fußläufig erreichbar.

**Preis:** Die Eigentumswohnung wird zum Kaufpreis von **498.000 Euro** angeboten. Die voraussichtlichen Betriebskosten belaufen sich auf etwa **2,50 Euro/m<sup>2</sup>** (netto, exkl. Liftbetrieb und Rücklage).

Besuchen Sie auch unsere Homepage **adamant-immobilien.at** für weitere Immobilienangebote, die nicht auf gängigen Plattformen zu finden sind.

**Für weitere Fragen steht Ihnen Herr David PLISHTIEV gerne unter [0664 466 4776](tel:06644664776) zur Verfügung.**

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
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 <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap