

Erstbezugs-Dachgeschosswohnung mit Privatlift, großzügiger Terrasse & Stephansdomblick



Objektnummer: 8425/73

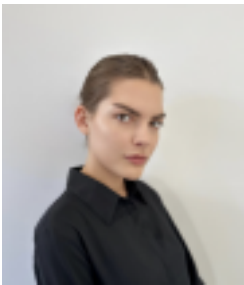
Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,45 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,08 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,78
Kaufpreis:	905.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten

von Alten Immobilienreuehand e.U.
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf

T +4369910816911

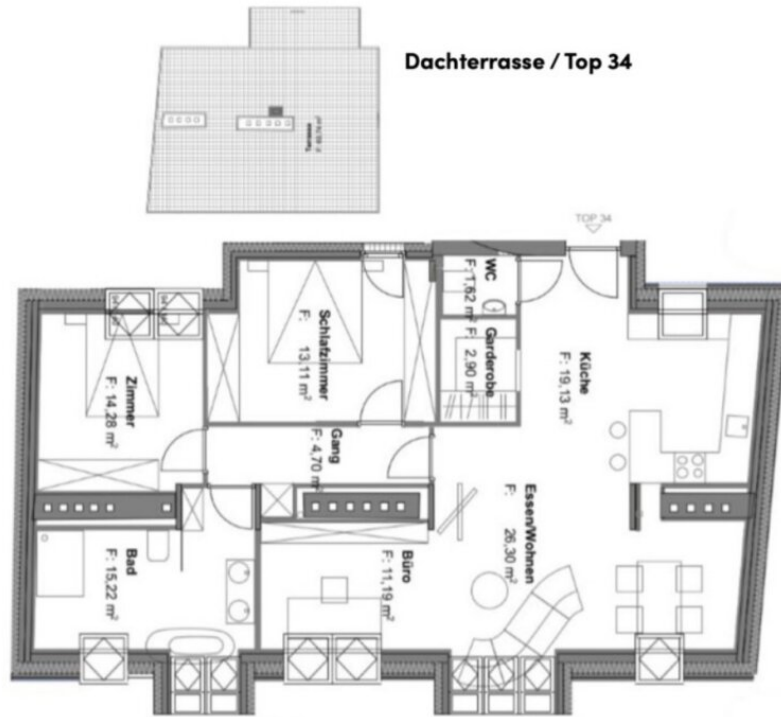






Top 34

Dachterrasse / Top 34



Objektbeschreibung

Die Vorzüge dieser Immobilie:

- + Erstbezug nach Sanierung: Hochwertige und moderne Ausstattung
- + ca. 108 m²
- + 3 Zimmer
- + Badezimmer mit Dusche, Wanne, WC und Fenster
- + Gäste WC
- + Lichtdurchfluteter Wohnbereich
- + Privatsphäre: Separater Zugang und eigenes Treppenhaus
- + Dachterrasse mit ca. 61 m²: Großzügig dimensioniert, inklusive Wasseranschluss und Abstellraum
- + Klimaanlage in allen Räumen
- + Parkettböden
- + Kellerabteil
- + Sanierter, gepflegter Altbau
- + Ruhige Lage: Gute Parkplatzsituation und dennoch zentrale Anbindung
- + Freundliches Straßenbild mit Baumbestand

Die Wohnung

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Gründerzeithaus aus dem Jahr 1920. Das Dachgeschoss wurde im Jahr **2017** ausgebaut und seit der Fertigstellung nicht bewohnt, wodurch sich die Wohnung im Zustand eines **Erstbezugs** befindet. Besondere Aufmerksamkeit wurde auf die Qualität der Materialien gelegt, einschließlich eines neu verlegten, **schallgedämmten Bodens**.

Die Immobilie bietet einen **privaten Zugang**: Der Lift führt direkt bis zur Wohnung, wobei die Nutzung auf dieser Ebene durch einen Schlüssel gesichert ist. Der Wohnungsbereich umfasst einen separaten Treppenhausabschnitt und ist von den darunterliegenden Stockwerken durch eine abschließbare Tür abgetrennt.

Die Wohnung verfügt über eine großzügige **Dachterrasse** mit **ca. 61 m²** und Panoramablick, **Wasseranschluss** und einem **separaten Abstellraum**. Der Grundriss der Wohnung umfasst einen **Wohn- und Essbereich** mit **angeschlossenem Kochbereich**, **zwei Schlafzimmer**, ein **Badezimmer** mit **freistehender Badewanne**, **WC** und **Dusche** sowie **Fenster**. Ein **Gäste-WC** und ein **Eingangsbereich mit Garderobe** sind ebenfalls vorhanden.

Alle Räume sind mit **Klimaanlage** ausgestattet. Die Fenster verfügen über elektronisch bedienbare **Außenbeschattung**.

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Lage

Die Wohnung liegt im lebendigen **Wiener Stadtteil Margareten**, einem zentralen und beliebten Wohnbezirk mit hervorragender Anbindung und **Infrastruktur**. **Einkaufsmöglichkeiten**, **Cafés**, **Restaurants** sowie **Schulen** und **Kindergärten** befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Durch die aktuell im Bau befindliche **U2-Verlängerung** entsteht in den nächsten Jahren die nur **ca. 350 Meter** fußläufig erreichbare **U-Bahn-Station Reinprechtsdorfer Straße** (Siebenbrunnengasse 41-43: Aufzüge und Stiegenaufgang). Neben dem erhöhten Komfort, kann dadurch auch von einer weiteren Aufwertung der Lage ausgegangen werden.

Erholungsflächen wie der **Einsiedlerpark** sind bequem zu Fuß erreichbar und bieten Grünflächen für Freizeit und Erholung im Alltag.

Öffentliche Anbindung

In etwa **10 Gehminuten** erreicht man die **S-Bahn bzw. Zugstation Matzleinsdorfer Platz (1, 6, 18, 62 und R, S1, S2, S3, S4, S80)**. Die **Bushaltestelle Embelgasse (Linie 12A)** liegt etwa **3 Gehminuten** entfernt. Die **Bushaltestelle Reinprechtsdf. Str./Arbeiterg. (Linie 12A, 14A)** erreicht man in etwa **5 Gehminuten**.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap