

**Ihr neues Zuhause im Dachgeschoss – Mit traumhaftem
Ausblick und vielen Extras | Z?LLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 22756

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Promenadegasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,73 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,30 m ²
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	74,87 €
USt.:	11,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

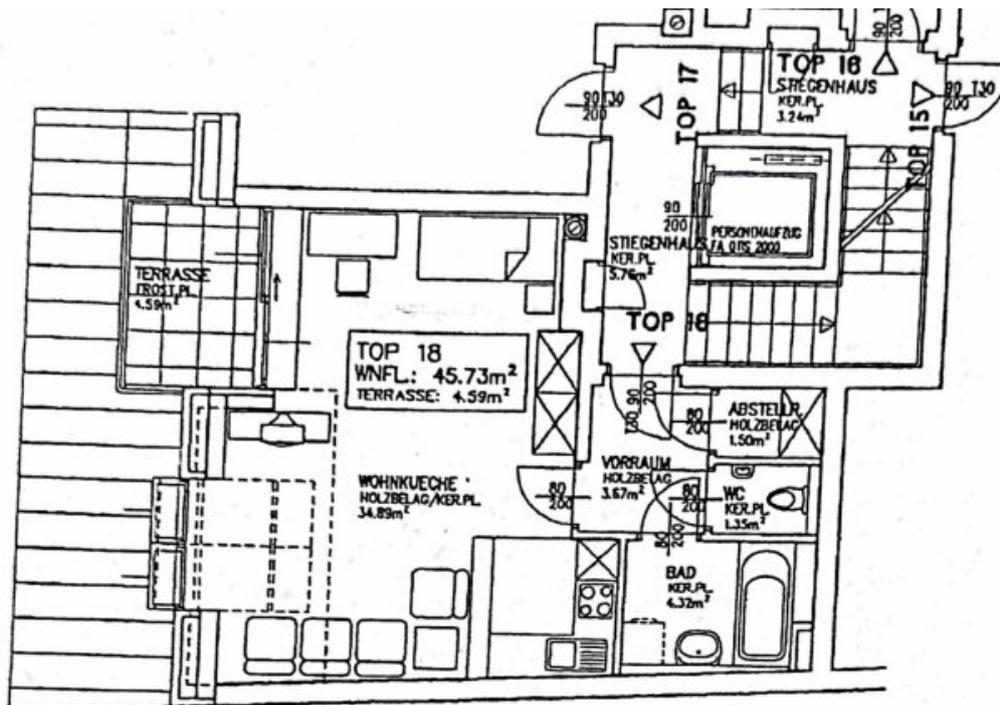
Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"
Stuhlforgasse 8
1230 Wien



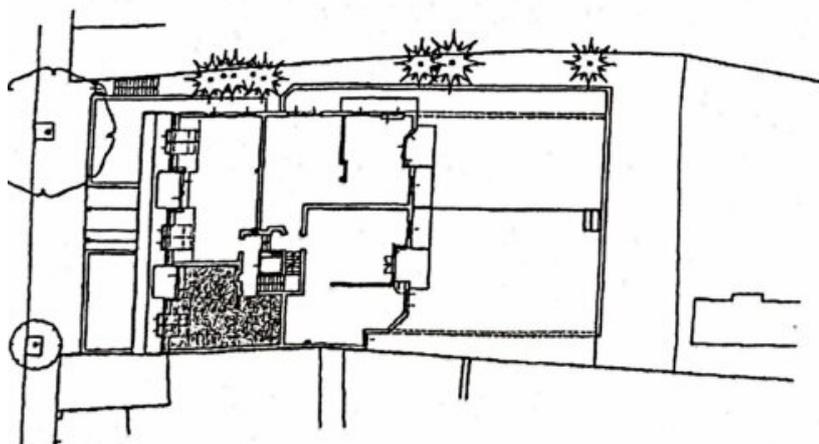
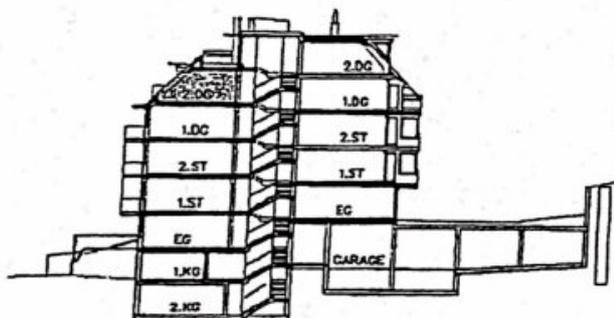




ZELLMANN
IMMOBILIEN



M 1:100 2.DACHGESCHOSS



2.DG/TOP 18
 WNFL.: 45.73m²
 TERRASSE: 4.59m²

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Dachgeschosswohnung im 17. Bezirk von Wien! Diese stilvolle Immobilie vereint Komfort, hochwertige Ausstattung und eine hervorragende Lage. Der Kaufpreis von **320.000 €** macht sie zu einer attraktiven Wahl für alle, die das Besondere suchen.

Highlights der Wohnung

1. Traumhafte Aussicht vom Balkon

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der **Balkon**, der Ihnen einen unvergleichlichen Blick auf die umliegenden Berge und die grüne Umgebung bietet. Genießen Sie die frische Luft, entspannen Sie sich bei einem Kaffee oder beobachten Sie die abendlichen Sonnenuntergänge – dieser Balkon ist der perfekte Ort, um den Tag ausklingen zu lassen.

2. Dachgeschoss-Leben mit Charme

Die Wohnung befindet sich im **2. Dachgeschoss** eines gepflegten Gebäudes und bietet den typischen Charme einer Dachgeschosswohnung mit heller, freundlicher Atmosphäre. Große Fenster lassen viel Licht in die Räume, und die Lage über den Dächern Wiens sorgt für ein ruhiges und entspanntes Wohngefühl.

3. Alle Zimmer getrennt begehbar

Mit einer durchdachten Raumaufteilung von **45,73 m²** sind **alle Zimmer getrennt begehbar**. Diese Funktion sorgt für maximale Flexibilität – ideal für Singles, Paare oder auch für Homeoffice-Nutzer.

4. Wunderschöner Allgemeingarten

Ein weiterer Pluspunkt ist der **gepflegte Allgemeingarten**, der Ihnen zusätzlichen Raum zur Entspannung bietet. Ob Sie ein Buch unter den Bäumen lesen oder einfach die Natur genießen möchten – dieser Garten schafft eine kleine grüne Oase direkt vor Ihrer Tür.

5. Komfortabler Garagenplatz

Die Wohnung verfügt über einen eigenen **Garagenplatz**, sodass Sie sich keine Gedanken um die Parkplatzsuche machen müssen. Ihr Fahrzeug ist sicher untergebracht und jederzeit leicht zugänglich.

Ausstattung und Details

- **Wohnfläche:** 45,73 m²
- **Küche:** Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- **Böden:** Parkett und Fliesen für ein gepflegtes, stilvolles Ambiente
- **Badezimmer:** Badewanne für entspannte Momente
- **Anbindung:** Perfekte Verkehrsanbindung durch Bus- und Straßenbahnlinien

Perfekte Lage mit bester Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, dennoch zentralen Umgebung im 17. Bezirk. Alle wichtigen Einrichtungen – darunter Ärzte, Apotheken, Supermärkte, Kindergärten und Schulen – befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem gelangen Sie schnell und bequem in die Innenstadt von Wien, um das vielfältige kulturelle Angebot der Stadt zu genießen.

Für wen ist diese Wohnung geeignet?

Ob Sie als Single, Paar oder kleine Familie auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind – diese Wohnung bietet Ihnen ein stilvolles und komfortables Wohnkonzept mit zahlreichen Annehmlichkeiten.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese traumhafte Dachgeschosswohnung mit Balkon, Allgemeingarten und Garagenplatz wartet darauf, Ihr neues Zuhause zu werden!

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie

die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <1.750m

Bank <1.750m
Post <250m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <250m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap