

**WOW Dachterrassenwohnung mit Cityview ++
3-Zimmerwohnung mit Rundum-Terrasse ++ Top Lage ++
15 Minuten bis zum Stephansplatz ++ Wunderschöne
Aussicht ++ 6.Liftstock ++ Beste Infrastruktur!**



Objektnummer: 278313

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weldengasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1969
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Nutzfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,51
Kaufpreis:	275.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.819,44 €
Betriebskosten:	151,08 €
Heizkosten:	63,93 €
USt.:	27,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Hanna Herzenstein















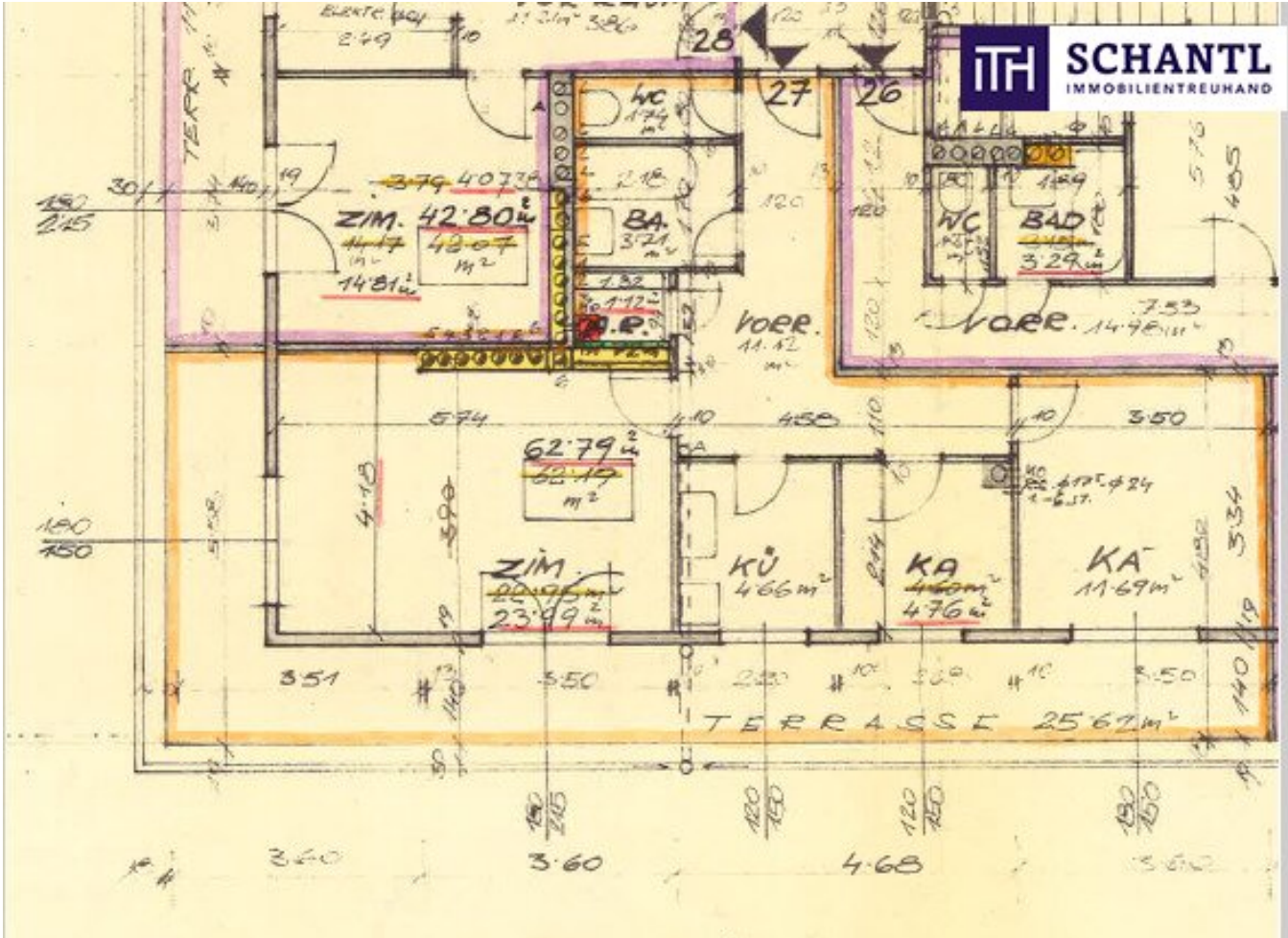
SCHANTL
IMMOBILIENREHAND

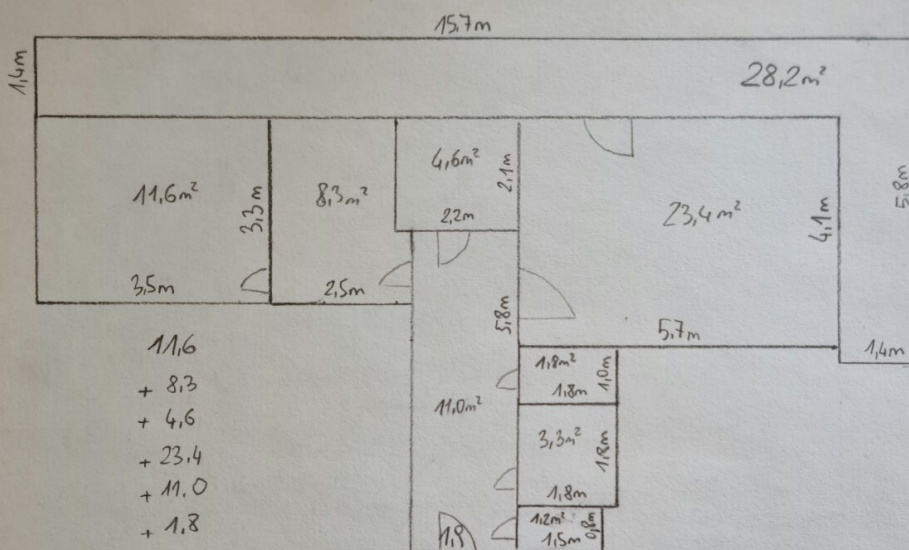


SCHANTL



SCHANTL





- 11,6
- + 8,3
- + 4,6
- + 23,4
- + 11,0
- + 1,8
- + 3,3
- + 1,2

Wohnfl. = 65,2 m²

Darüberse PC. = $28,2 \text{ m}^2 / 4 = 7,1 \text{ m}^2$
 $= 28,2 \text{ m}^2 / 2 = 14,1 \text{ m}^2$

Wohnflächenberechnung nach DIN 277 $\Rightarrow 93,4 \text{ m}^2 = \text{Grundfläche}$
 Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung* $\Rightarrow 72,3 \text{ m}^2 = \text{Wohnfläche}$
 ————— mit ————— ** $\Rightarrow 79,3 \text{ m}^2$

Objektbeschreibung

WOW Dachterrassenwohnung mit Cityview ++ 3-Zimmerwohnung mit Rundum-Terrasse ++ Top Lage ++ 15 Minuten bis zum Stephansplatz ++ Wunderschöne Aussicht ++ 6.Liftstock ++ Beste Infrastruktur!

Diese **traumhafte Dachgeschosswohnung** befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das im **Jahr 1969** erbaut wurde. Die Wohnung liegt im **6. Liftstock** und bietet eine großzügige **Wohnfläche von 72 m² bestehend aus Wohnungsgröße 65,2 m² + Anteile Dachterrasse 7,1 m² (Wohnflächenberechnung nach Ö-Wohnflächenverordnung).**

Die Wohnung befindet sich in einer **ausgezeichneten Lage**, nur **zwei Minuten Fußweg** von der **U-Bahn-Station Troststraße** entfernt.

Die Wohnung besteht aus einem einladenden **großen Vorraum**, einem **separaten WC**, einem **Badezimmer**, einem praktischen **Abstellraum**, einem **lichtdurchfluteten Wohnzimmer**, einer **modernen Küche**, **zwei geräumigen Zimmern** und einer herrlichen **Dachterrasse**.

Ein besonderes **Highlight der Wohnung** ist die **Rundum-Terrasse**, die direkt vom Wohnzimmer aus erreichbar ist. Mit einer **Gesamtfläche von 28,2 m²** bietet diese Terrasse reichlich Platz zum Entspannen und Genießen der Sonne. Dank ihrer **süd- und westseitigen Ausrichtung** haben Sie den ganzen Tag über Sonneneinstrahlung und können den einmaligen **270° Blick auf Wien und Teile Niederösterreichs** genießen. Ein **außenliegender Wasseranschluss** erleichtert das Gießen Ihrer Pflanzen und ermöglicht es Ihnen, einen kleinen Garten auf der Terrasse anzulegen.

Zusätzlich zur Terrasse bietet die Wohnung einen in die Wand eingelassenen **Safe** für die sichere Aufbewahrung Ihrer Wertgegenstände. Die **großen Fenster** in Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Küche und Wohnzimmer sorgen für eine **helle und freundliche Wohnatmosphäre**. In den Sommermonaten schaffen die **Sonnenuntergänge** ein orange-leuchtendes Ambiente, das zum Verweilen einlädt. Für Schatten an heißen Tagen sorgt eine **Markise vor der Balkontür**.

Die Wohnung bietet zahlreiche Annehmlichkeiten:

- **Großzügige Dachterrasse:** 28,2 m² L-förmige, Rundum-Terrasse mit Süd- und Westausrichtung.

- **Helle Wohnräume mit viel Tageslicht.**
- **Möblierte Küche** in ansprechender Holz-Stein Optik gestaltet.
- **Sicherheit:** Die Wohnung verfügt über eine moderne Sicherheitstür und einen in die Wand eingelassenen Safe.
- **Praktische Zusatzräume:** Ein **Abstellraum** innerhalb der Wohnung sowie ein eigenes **Kellerabteil** bieten zusätzlichen Stauraum.
- **Energieeffizienz:** 3-fach verglaste Fenster sorgen für hervorragende Wärme- und Schalldämmung und reduzieren die Energiekosten.
- **Gemeinschaftseinrichtungen:** Das Gebäude bietet eine **Waschküche** und einen **Fahrradabstellraum** für die Bewohner.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderbare Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen!

Kaufpreis: € 275.000

Bezug: sofort verfügbar

Betriebskosten inklusive Heizungskosten: € 320,04

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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 <250m

Klinik <1.250m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap