Morgensonne & urbanes Flair – Klimatisierte Dachgeschosswohnung mit Terrasse!

Objektnummer: 7419/186

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1995
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,15 m²
Nutzfläche:	83,15 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 45,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	590.000,00 €
Betriebskosten:	114,33 €
Heizkosten:	234,00 €
USt.:	6,53 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

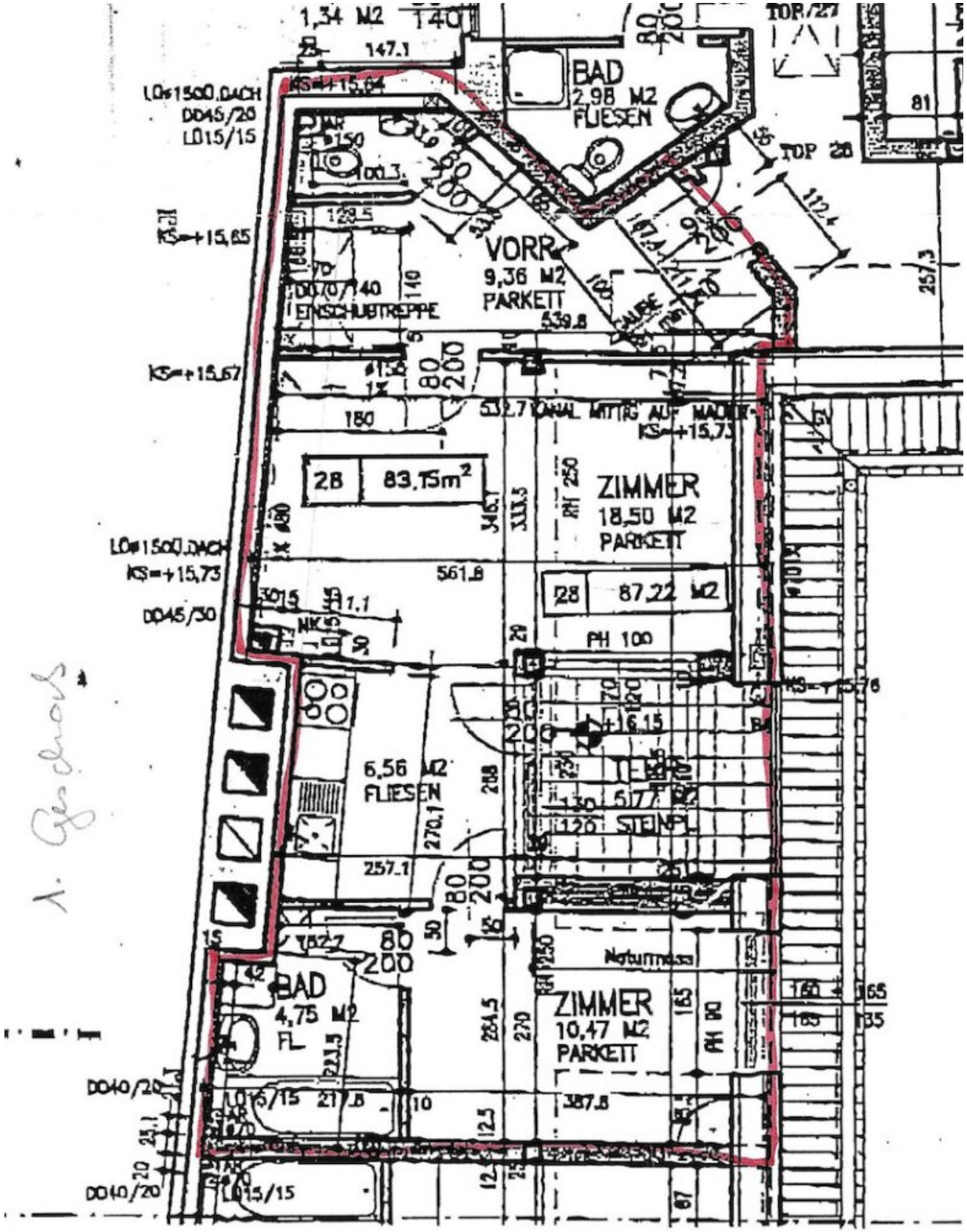
Ihr Ansprechpartner

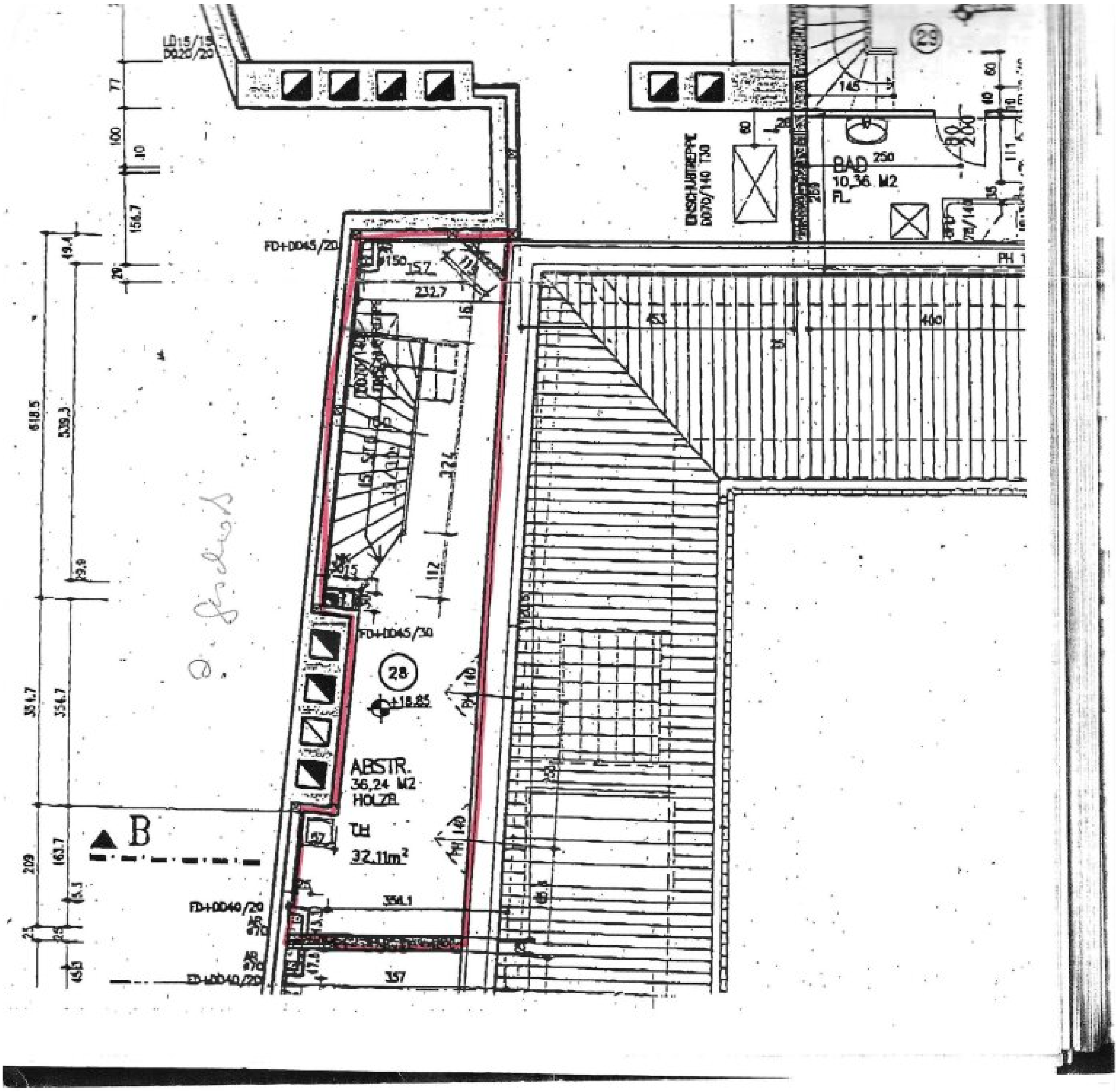
Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN


1,34 M2
BAD
2,98 M2
FLIESEN
TOP 28
VORR
9,36 M2
PARKETT
EINSCHUBTREPPE
KANAL MITTIG AUF MAUER
28
83,15m²
ZIMMER
18,50 M2
PARKETT
28
87,22 M2
PH 100
6,56 M2
FLIESEN
STEINPL
BAD
4,75 M2
FL
ZIMMER
10,47 M2
PARKETT
Notumass
LO#1500,DACH
DD45/20
LD15/15
KS=+15,65
KS=+15,67
KS=+15,73
DD45/30
DD40/20
LD15/15



ABSTR.
36,24 M2
HOLZB.
TH
32,11m²
BAD
10,36 M2
FL
FD+DD45/20
FD+DD45/30
FD+DD40/20
EINSCHUBTREPPE
D070/140 T30
B

Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem ausgebauten Dachgeschoss eines Wohnhauses (Baujahr 1995) im begehrten 2. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine großzügige Terrasse mit östlicher Ausrichtung.

Jetzt virtuell besichtigen!

****Raumaufteilung & Ausstattung:****

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den geräumigen **Vorraum**, der ausreichend Stauraum bietet. Hier befinden sich zudem das **separate WC** sowie der **Stiegenaufgang** in den oberen Wohnbereich.

Vom Vorraum aus gelangt man in das **helle und großzügige Wohnzimmer**, das eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Direkt angrenzend befindet sich die **Küche**, von der aus ein direkter Zugang zur **Terrasse** besteht – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Von der Küche führt der Zugang in das **Schlafzimmer**, das mit einem großen **Einbauschrank** ausgestattet ist. Die **2-fach verglasten Fenster** sorgen für eine angenehme Raumtemperatur und sind zudem **verdunkelbar**. Vom Schlafzimmer aus gelangt man direkt in das **Badezimmer**, das mit einer **Badewanne, einem Waschtisch und einem Waschmaschinenanschluss** ausgestattet ist.

Im oberen Stockwerk befindet sich ein zusätzlicher **Raum mit großen Dachschrägen**, der flexibel genutzt werden kann. Je nach Bedarf eignet er sich ideal als **Abstellraum, Home-Office, Hobbyraum oder begehbarer Kleiderschrank**.

****Ausstattungsmerkmale:****

- **Bodenbeläge:** Hochwertiges **Parkett** in den Wohnräumen, **Fliesen** in der Küche und den Sanitärbereichen
- **Fenster:** Doppelverglaste Fenster, 3-fach verglaste Terrassentüre
- **Klimaanlage:** In den unteren Wohnräumen für ein angenehmes Raumklima
- **Heizung:** Gasheizung über Radiatoren
- **Kaminanschluss:** Vorhanden
- **Kellerabteil:** Zur zusätzlichen Lagerung verfügbar

Lage & Infrastruktur: Die Wohnung befindet sich in einer erstklassigen Lage im **2. Bezirk** und bietet eine hervorragende Anbindung an die Wiener Innenstadt. Der **Donaukanal**, der **grüne Prater** sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die **U-Bahn-Station Nestroyplatz (U1)**sorgt für eine schnelle Verbindung in die City.

Diese Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohnen mit einer ausgezeichneten Lage. Dank der durchdachten Raumaufteilung, der hochwertigen Ausstattung und der sonnigen Terrasse bietet sie einen idealen Rückzugsort mitten in der Stadt.

Für weitere Detailfragen oder die Vereinbarung zu einem Besichtigungstermin, stehen wir Ihnen sehr gerne unter **info@burgimmo.at** oder telefonisch unter +43 660 922 77 16 zur Verfügung!

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposes Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap