Charmante Dachgeschoss-Maisonette mit viel Potential: Terrasse & Grillstelle nahe Kongresspark im 16. Bezirk

Objektnummer: 4108

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	196,24 €
USt.:	19,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Theophilo Bereuter, BSc

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18

WOLKEN
IMMOBILIEN

Miele

WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Charmante Dachgeschoss-Maisonette in Ruhelage mit viel Potential: Terrasse, Balkon & Blick ins Grüne

Diese großzügige Dachgeschosswohnung auf zwei Ebenen befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1991, in absoluter Ruhelage im 16. Bezirk – nur wenige Schritte vom Kongresspark entfernt. Die Wohnung bietet einen wunderbaren Blick ins Grüne, zwei sonnige Freiflächen sowie durchdachte Raumaufteilung und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Highlights im Überblick:

• ca. 86 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen

• die Wohnung wird gerade geräumt, Teilweise Renovierung nötig

• Balkon (ca. 5 m²) und großzügige Terrasse (ca. 18 m²) mit Grillplatz

• absolut ruhig gelegen mit Blick ins Grüne

• 2–3 Zimmer, zentral begehbar

• Badezimmer mit Dusche, separate Toilette

• Voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Miele-Geräten (aus dem Jahr 2017)

• Viel Stauraum auf der zweiten Ebene

• Gastherme erneuert im Jahr 2019

Die erste Ebene bietet ein gemütliches Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, den Balkon, die Küche sowie Bad und WC. Über die innenliegende Treppe gelangt man in das obere Geschoss mit einem weiteren Wohn-/Schlafraum, großzügigem Stauraum und der sonnigen Terrasse – ideal für entspannte Abende oder gesellige Grillrunden.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist sofort beziehbar – gleichzeitig viel Potenzial für individuelle Modernisierungen und persönliche Gestaltungsideen.. Ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die die Kombination aus Ruhe, Grünblick und urbaner Lebensqualität schätzen.

Ein Exposé mit Bilder inklusive Grundriss / Pläne / Energieausweis sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Kaufpreis: EUR 459.000 Euro

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)

Wir bieten Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und sind rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:

Team Wolke 7

Mobil.: +43 660 / 20 13 023

E-Mail: office@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Team Wolke 7

Mobil.: +43 660 / 20 13 023

E-Mail: office@w7.immo

Website: www.w7.immo

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

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 - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

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

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap