

Top Dachterrassenwohnung mit einzigartigem Ambiente | Direkt an der U4!



WZ

Objektnummer: 141/82720
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	96,19 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,19 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	249,06 €
USt.:	27,72 €
Sonstige Kosten:	191,13 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



Timo Kohlweiss

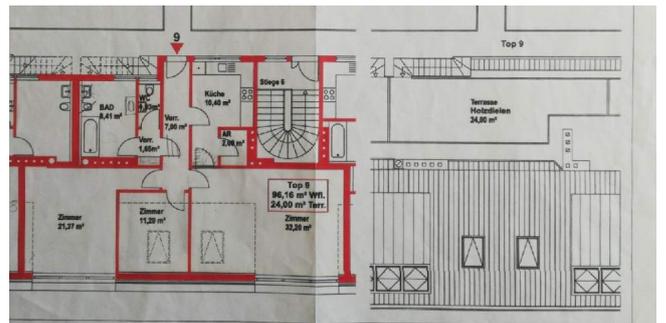
Rustler Immobilientreuhand

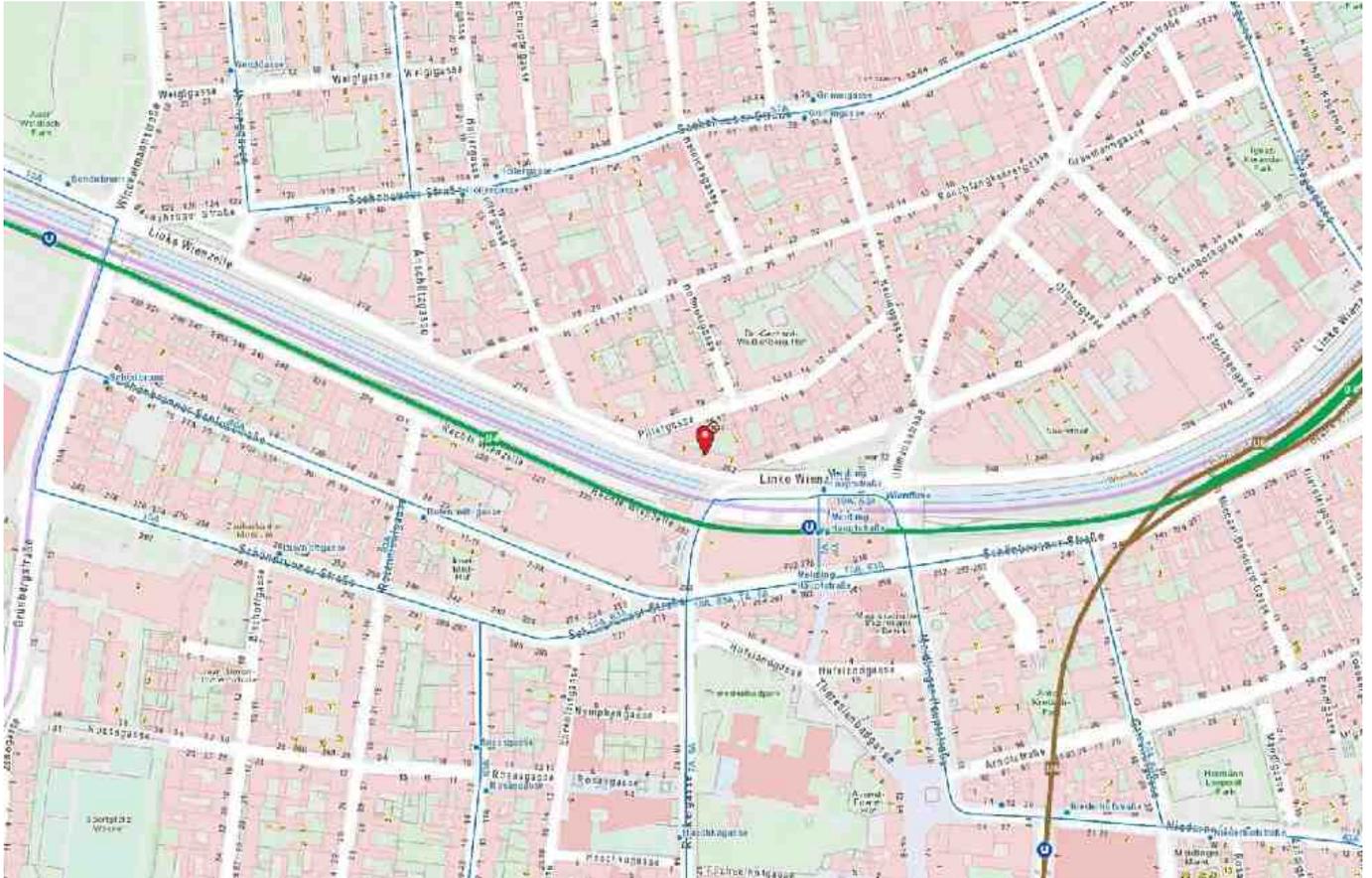
T +43 1 8949749 683

H +43 676 834 34 683









Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

In sehr zentraler Lage, nächst der U4-Station "Meidlinger Hauptstraße", in einem sehr gepflegten Stilaltbauhaus mit gegliederter Fassade, befindet sich diese großzügig geschnittene 3 Zimmer DG - Neubauwohnung mit einladender Dachterrasse. Die Wohnung wurde im Zuge des Dachausbaus vor einigen Jahren errichtet und befindet sich im neuwertigen Zustand. Diese helle und ideal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre hervorragende Raumaufteilung und die südseitige Ausrichtung, die für ein angenehmes lichtdurchflutetes Ambiente sorgt. Die 25m² große Dachterrasse verspricht ausreichend Platz für Erholung.

Mit drei getrennt begehbaren Zimmern bietet die Wohnung optimale Bedingungen sowohl für Paare und Familien als auch für Wohngemeinschaften.

Im Laufe des Jahres 2025 starten die von der Eigentümergemeinschaft beschlossenen Sanierungsarbeiten an der Hoffassade, sowie der im Dachgeschoss befindlichen Laubengänge, wodurch diese Immobilie zudem erheblich aufgewertet, und für einen zusätzlichen Wohlfühlfaktor sorgen wird! Die dafür notwendigen Finanzmittel können gänzlich durch die Rücklagen (aktuell rd. € 430.000,-) gedeckt werden!

Größe:

Die Wohnung verfügt über rd. 96m² und teilt sich wie folgt auf:

Einladender Eingangsbereich mit genügend Platz für Garderobe und Stauraum, Küche, Badezimmer, WC separat, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Dachterrasse (Zugang über Laubengang)

Ausstattung:

Moderne, voll ausgestattete Küche mit einer kompletten Küchenzeile, Elektrogeräten und einem Essbereich sowie einer Speis

Badezimmer mit Wanne, Handwaschbecken, Handtuchheizkörper, WM-Anschluss und Tageslicht

Separates WC für zusätzlichen Komfort mit Handwaschbecken und Tageslicht

Die Wohnung wird über eine neuwertige Gas-Kombitherme beheizt

Ein Kellerabteil steht zur Verfügung

In den Wohnräumen befinden sich Parkettböden - in den Nassräumen moderne Fliesen

Ein Aufzug verbindet barrierefrei mit jeder Etage

Diese Wohnung bietet hohen Wohnkomfort in einer verkehrsgünstigen und gut angebundenen Lage – ideal für Stadtliebhaber und alle, die Wert auf eine gut



durchdachte Raumaufteilung legen



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.