

## Dachterrassenwohnung im Weinhaus - klimatisiert



Ausblick

**Objektnummer: 1408**

**Eine Immobilie von UMBRELLA Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1180 Wien,Währing                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 75,50 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 5,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 42,58 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,02                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 739.900,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 160,86 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 18,48 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

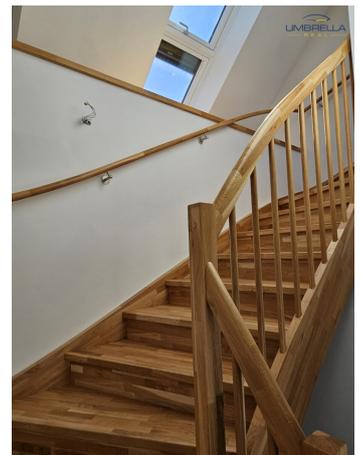
## Ihr Ansprechpartner

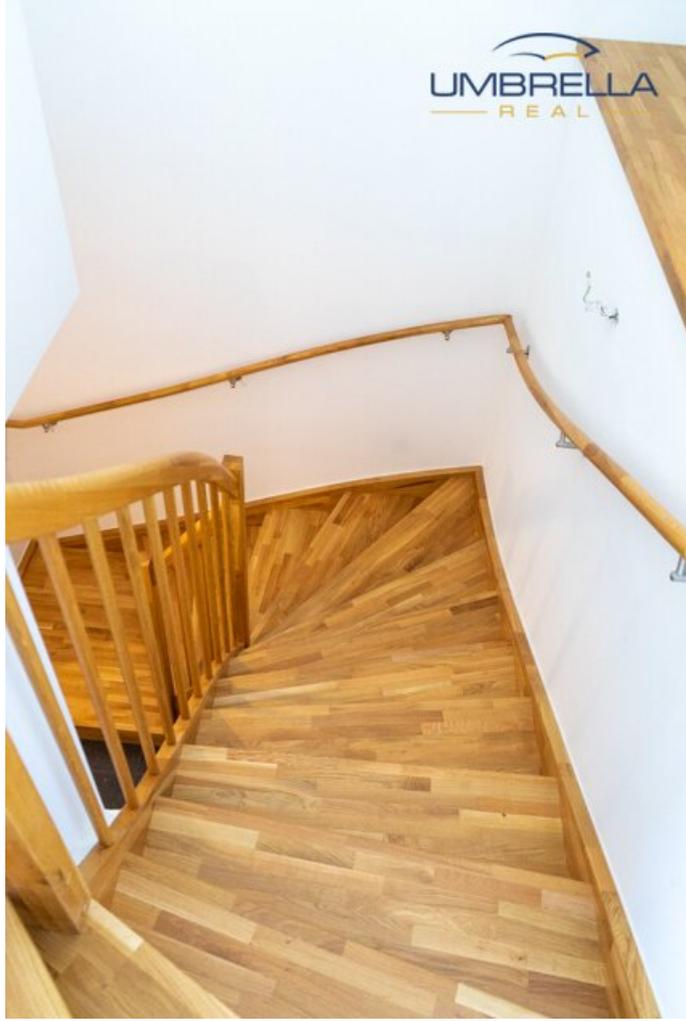
**Stefan Dorak**

UMBRELLA Real Estate GmbH  
Johannesgasse 15 / 2 / 8  
1010 Wien

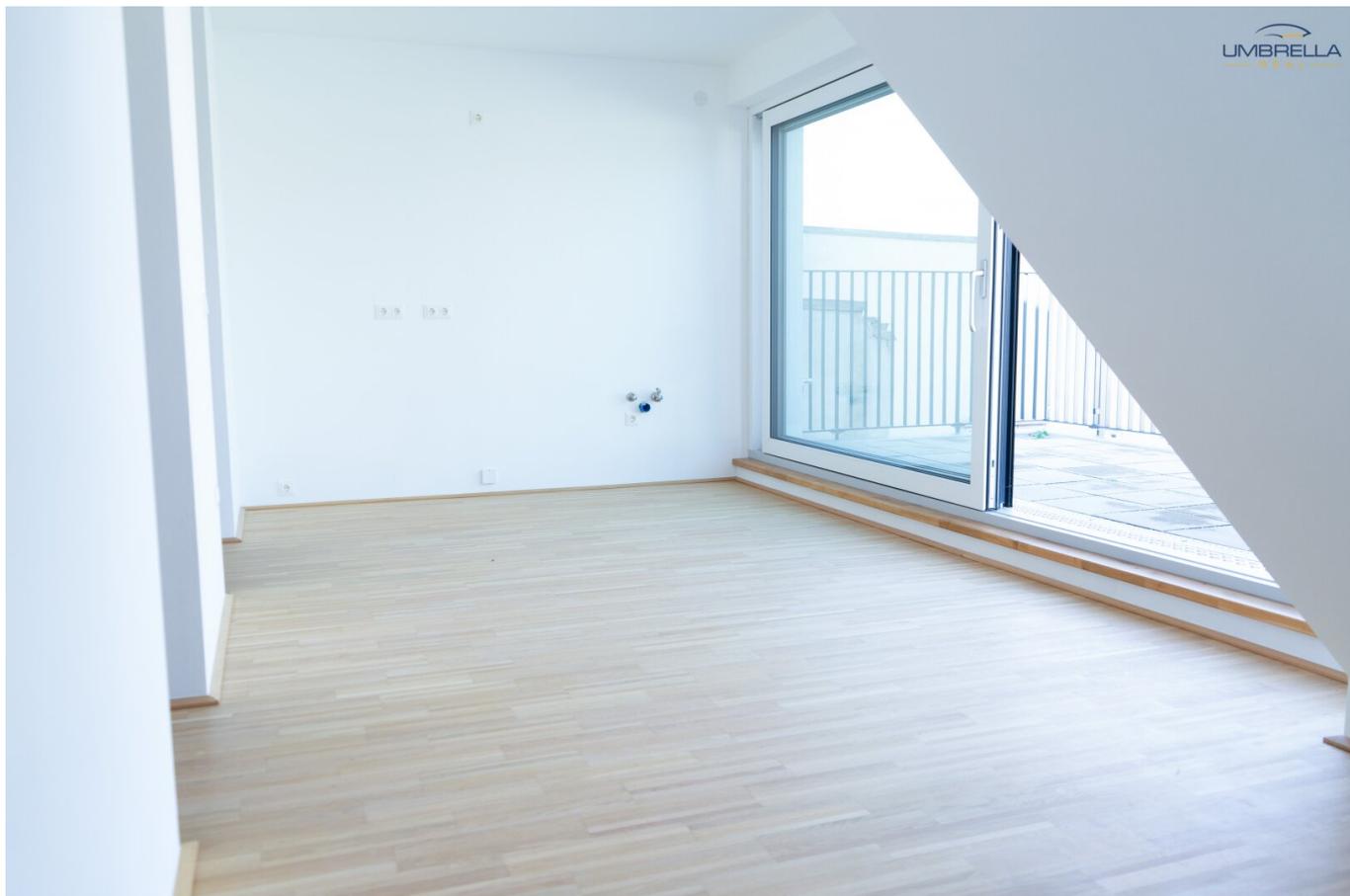
H +43 664 198 7982

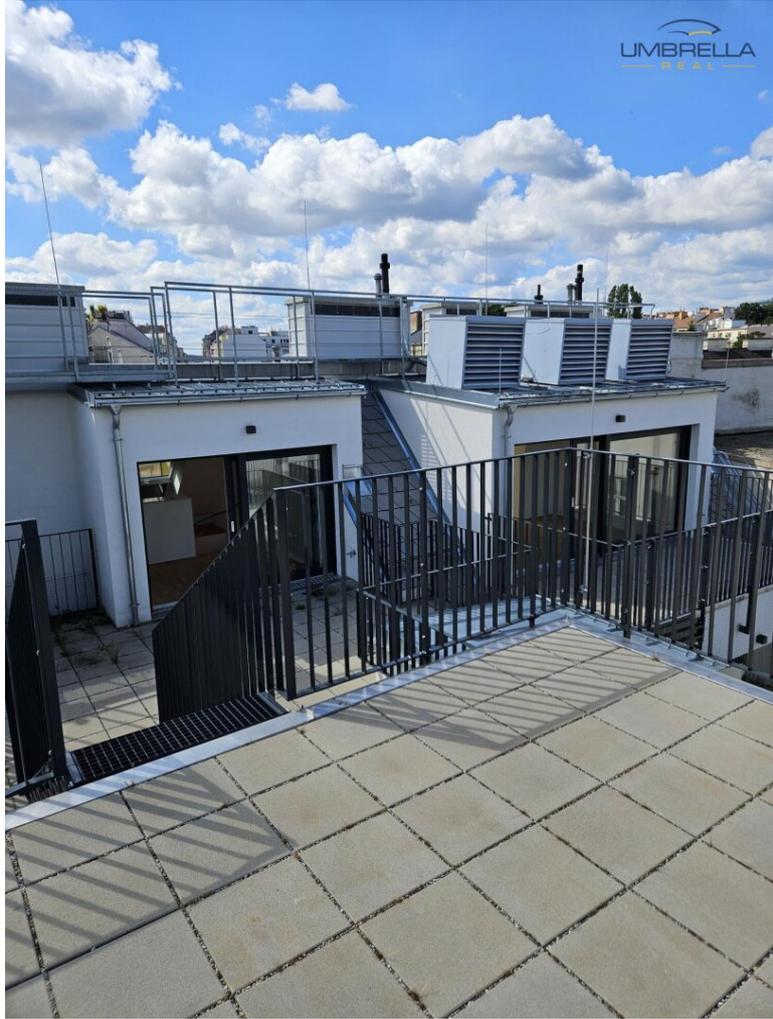
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

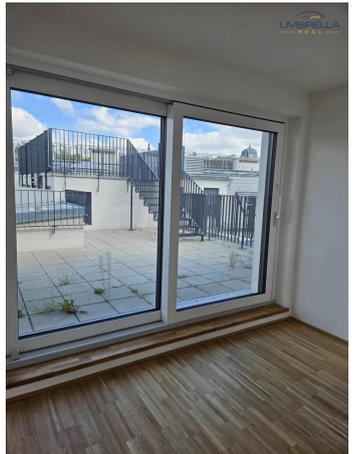












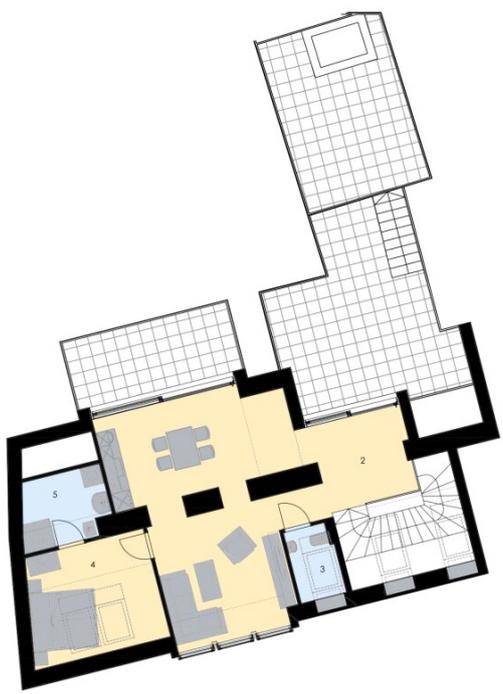
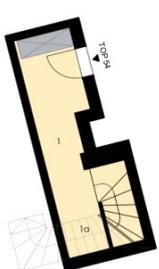




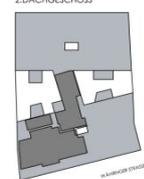
**Top 54**

**Dachgeschoß**  
**WOHNNUTZFLÄCHE :** 80,31 m<sup>2</sup>  
**TERRASSENFLÄCHE :** 51,91 m<sup>2</sup>  
 Anzahl der Zimmer: 2

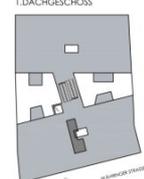
|              |                      |
|--------------|----------------------|
| 1. VORRAUM   | 13,34 m <sup>2</sup> |
| 2. WOHNKÜCHE | 44,00 m <sup>2</sup> |
| 3. WC        | 3,62 m <sup>2</sup>  |
| 4. ZIMMER    | 13,77 m <sup>2</sup> |
| 5. BAD       | 5,60 m <sup>2</sup>  |



2. DACHGESCHOSS



1. DACHGESCHOSS



Unverändliche Plankopie. Änderungen sind während der Bauausführung infolge Behördenaufträge, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen, vorbehalten. Errichtungsillustrativ dargestellt und nicht Vertragsgegenstand.

# Objektbeschreibung

Moderne Dachgeschosswohnung beim Aumannplatz

Nachdem man die Wohnung über das Vorzimmer betreten hat, gelangt man über eine stilvolle Holztreppe in den oberen Stock, der sich in den zentralen Wohnbereich öffnet. Beinahe loftartig grenzen Wohn-, Ess- und Arbeitsbereich sowie die offene Küche aneinander und sind durch die grossen Terrassentüren mit den einladenden Dachterrassen verbunden. Die Terrassenflächen sind vielfältig nutzbar, zB zum Ziehen von Küchenkräutern direkt vor der Küche, zum Entspannen und Erholen oder aber auch um mit Freunden gemütlich zu feiern.

Zusätzlich gibt es ein Schlafzimmer mit En-Suite Bad und ein separates WC mit Handwaschbecken, beide verfügen über Tageslicht.

Sämtliche Fenster sind mit Beschattung versehen, Klimaanlage in den Wohnräumen, hochwertige Böden im gesamten Objekt. Beheizung erfolgt über eine Gaskombitherme, Fußbodenheizung.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Vertragserrichtung erfolgt über Jeanée Mikula & Partner Rechtsanwälte.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap