

**Erstbezug! Lichtdurchflutete 3-Zimmer Wohnung mit
Dachterasse, Nähe U3 Schlachthausgasse**



Objektnummer: 3837

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,88 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 77,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,24
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	147,70 €
USt.:	17,46 €
Provisionsangabe:	

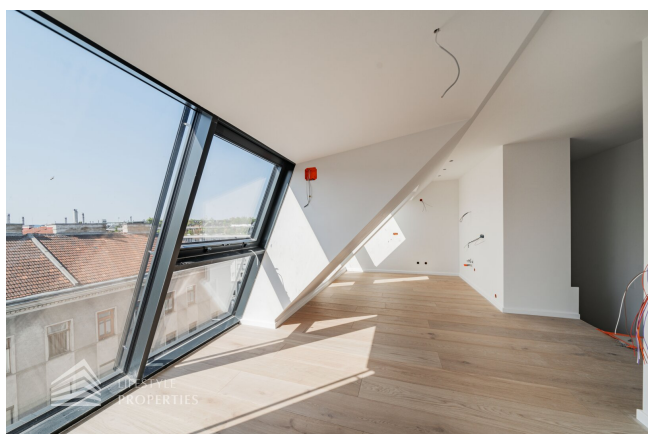
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

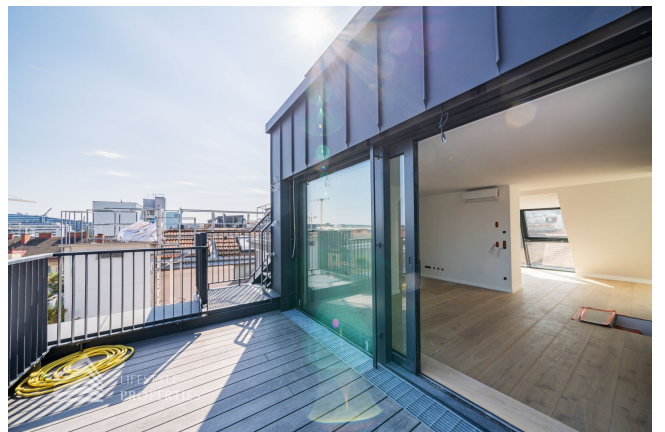
Ihr Ansprechpartner



Marie-Louise Eisenburger

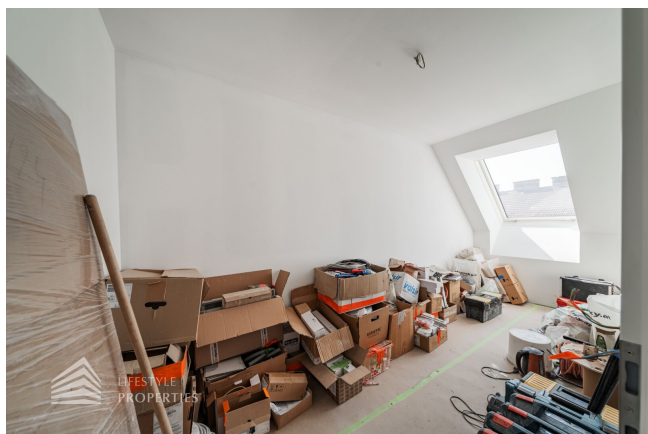
Lifestyle Properties
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien







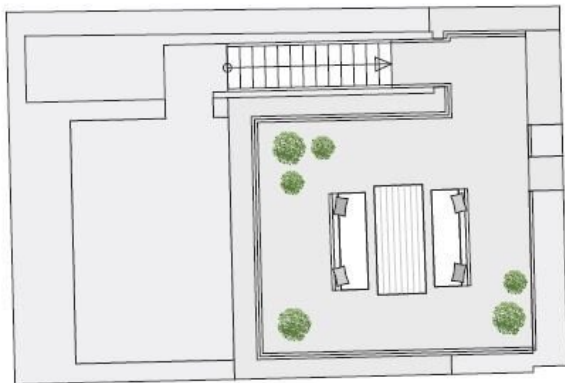




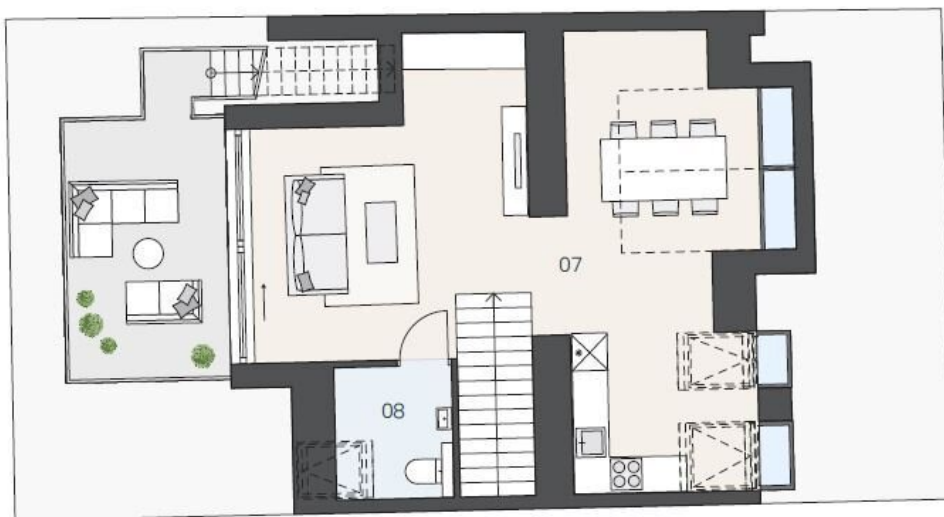




1. Dachgeschoß



Dachterrasse



2. Dachgeschoß

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine traumhafte 3-Zimmer Dachgeschoss Wohnung in optimaler Lage im 3. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im 1. und 2. Dachgeschoss eines stilvollen Altbaus und ist über einen Personenaufzug erreichbar. Die Wohnfläche von ca. 89 m² teilt sich auf in einen Vorraum, eine große offen gestaltete Wohnküche, ein Master-Bedroom, ein Kinder-Arbeitszimmer, ein Badezimmer, ein WC sowie ein Gäste-WC und einen Abstellraum. Die Haupträume sind mit edlem Parkett ausgestattet. Die Nassräume sind modern verflies. Beheizt wird mittels einer Gasetagenheizung. Eine Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima. Für eine Abkühlung sorgt eine Klimaanlage.

Bei Betreten der Wohnung gelangen Sie in den ca. 7 m² großen Vorraum. Der anliegende Abstellraum bietet den perfekten Platz für jegliche Garderobe. Auf diesem Geschoss befinden sich ebenfalls zwei Räume, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Den Vorraum entlang, erreichen Sie links und rechts jeweils einen Raum. Rechterhand befindet sich das ca. 12 m² große Schlafzimmer. Ein großes Dachfenster sorgt für viel Licht. Linkerhand liegt ein ca. 10 m² großer Raum, welcher sich optimal als Kinder- oder Arbeitszimmer anbietet. Das modern verfliese Badezimmer befindet sich zwischen beiden Räumen und ist mit einer Dusche, einer Badewanne und einem Waschtisch ausgestattet.

Die im Vorraum befindliche Treppe bringt Sie in das 2. Dachgeschoss, wo Sie direkt die wunderschöne und offen gestaltete Wohnküche betreten. Dank der geschickt durchdachten Planung lässt sich hier in der ca. 44 m² großen Wohnküche optimal ein separater Ess- und Wohnbereich einrichten. Die moderne Einbauküche befindet sich rechts der Treppe. Links der Treppe liegt das Gäste-WC. Viele große Dachfenster sorgen für eine angenehme Wohlfühlatmosfera. Eines der Highlights der Wohnung lässt sich schon beim Treppe hinaufgehen bewundern. Die südöstlich ausgerichtete Terrasse. Diese garantiert schöne und entspannte Abende an der frischen Luft. Das absolute Herzstück fehlt jedoch noch, denn von der ersten Terrasse erreicht man über eine Treppe, die unglaubliche ca. 20 m² große Dachterrasse. Von hier haben Sie einen traumhaften Blick auf Wien und unzählige

Möglichkeiten der Gestaltung.

Die Lage der Wohnung ist ausgezeichnet. Die Nähe zur U3 ermöglicht es Ihnen in nur ca. 10 Minuten direkt im Herzen Wiens, am Stephansplatz, auszusteigen. Für lange Spaziergänge an der frischen Luft bietet sich der Donaukanal an, welcher in nur wenigen Gehminuten erreicht werden kann. Zahlreiche Restaurants sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser großartigen Wohnung.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: eisenburger@lifestyle-properties.at

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap