

**Sanierte Maisonette mit Dachterrasse sowie Sauna,
Indoor-Pool, großem Gemeinschaftsgarten sowie einem
Tiefgaragenstellplatz!**



Objektnummer: 5585/131

**Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A
brand of MPIV GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse | Osterleitengasse |
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1190 Wien |
| Baujahr: | 1981 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 65,84 m ² |
| Nutzfläche: | 94,49 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 2 |
| Keller: | 9,32 m ² |
| Heizwärmebedarf: | D 106,40 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,74 |
| Kaufpreis: | 568.000,00 € |
| Betriebskosten: | 261,40 € |
| USt.: | 27,80 € |
| Provisionsangabe: | |

20.448,00 € inkl. 20% USt.

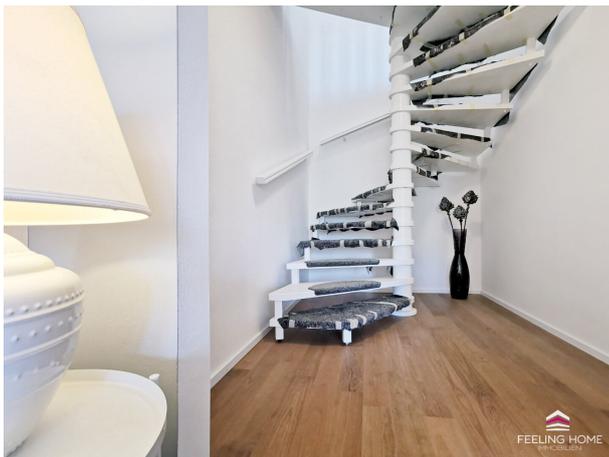
Ihr Ansprechpartner



Helene Christiani

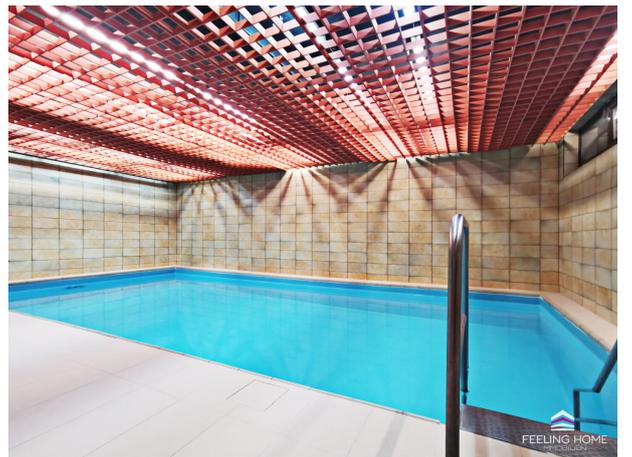
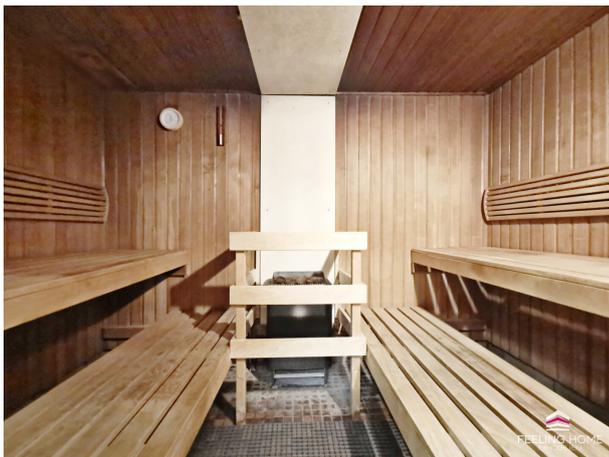








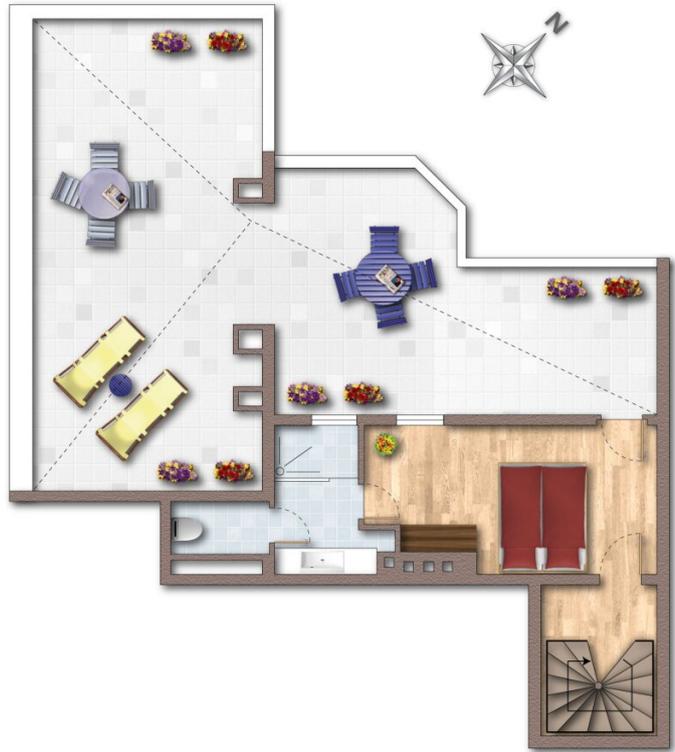








FEELING HOME
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

ERSTBEZUG NACH GRUNDSANIERUNG * 2-ZIMMER-MAISONETTE!

Diese nordwestseitig ausgerichtete, lichtdurchflutete 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung liegt beim Wertheimsteinpark mit Ausrichtung zum begrünten großen Innenhof. Die Wohnung liegt im Dachgeschoss eines 1981 erbauten Gebäudes. Die Kombination aus perfekter Raumaufteilung, einem Wellnessbereich, Aussicht ins Grüne und mit Wienblick von der Dachterrasse vermittelt diese Wohnung ein außergewöhnlich behagliches, naturnahes Lebensgefühl mitten in der Großstadt.

Alle Wohnräume verfügen über den Zugang zu den großen Außenbereichen. Vom Vorraum gelangt man in das Gäste-WC und die geräumige Wohnküche mit Zugang zur Loggia/Terrasse. Das Schlafzimmer mit einem angrenzenden Badezimmer befindet sich in der zweiten Ebene. Vom Schlafzimmer betritt man die große Dachterrasse mit wunderschönem Wienblick bis zum Prater. Ein Kellerabteil ist der Wohnung ebenso zugeordnet. Die Wohnung wurde grundsaniiert, die Elektrik, die Böden, die Nassräume, die Türen wurden erneuert, ebenfalls ist eine neue DAN-Einbauküche mit hochwertigen BOSCH-Geräten eingebaut worden!

HIGHLIGHTS

- Große Dachterrasse mit Wien- und Gartenblick
- Grünruhelage in nordwestlicher Ausrichtung der Wohnung
- Geräumige Wohnküche mit großer Schiebtür zur Loggia/Terrasse
- Neue Hochglanz DAN-Einbauküche mit BOSCH-Geräten
- Hochwertiger Parkettboden
- Moderne Fliesen in den Nassräumen, im Vorraum sowie in der Küche

- Wellnessbereich: Innenpool und Sauna in der Anlage

HARD FACTS

- 2-fach verglaste Holz-Alu-Fenster von 1982
- Außenliegender Sonnenschutz in der Wohnküche
- Innenliegender Sonnenschutz im Schlafzimmer
- Vaillant Gasetagenheizung
- Gegensprechanlage
- PKW-Tiefgaragenstellplatz
- Waschküche
- Fahrradraum

INFRASTRUKTUR

Ideale Lage: Supermärkte wie Spar Gourmet, ein BILLA und Penny, Drogerien (BIPA, DM) und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Nähe, sowie alle erforderlichen Einrichtungen wie Banken, Postfilialen, Tankstellen, Trafiken, Apotheken und zahlreiche Ärzte (Allgemein-, Zahn-, Fach- Kinderärzte). Zahlreiche Restaurants, Bars und Cafés sind nur wenige Gehminuten entfernt. Außerdem gibt es einige Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis (drei verschiedene Kindergärten, Volksschulen, Hochschulen).

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

- Straßenbahnlinien D und 37
- U-Bahn-Linie U6 Spittelau
- Lokalbahnhof Spittelau S40
- Autobus-Linien 37A Spittelau und 58 Döblinger Steg

SONSTIGES

Der PKW-Tiefgaragenstellplatz kann um EUR 30.000 erworben werden.

Der Gesamtpreis für die Wohnung und den KFZ-Stellplatz beläuft sich auf EUR 598.000, -.

Besichtigungen können jederzeit nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vereinbart werden! FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter christiani@feeling-home.at.

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap