

**Perfekt für Expats und Singles! Exquisite
4-Zimmer-Dachterrassen-Wohnung nahe U1 und UNO**



Objektnummer: 3401

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	92,46 m ²
Nutzfläche:	107,22 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,09 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,61 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	885.000,00 €
Betriebskosten:	166,86 €
USt.:	18,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gabriela Luksch

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH
Gluckgasse 1 / 8 & 9
1010 Wien

H +43 660 5133361

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



GOTTLIEB
PROPERTIES



GOTTLIEB
PROPERTIES



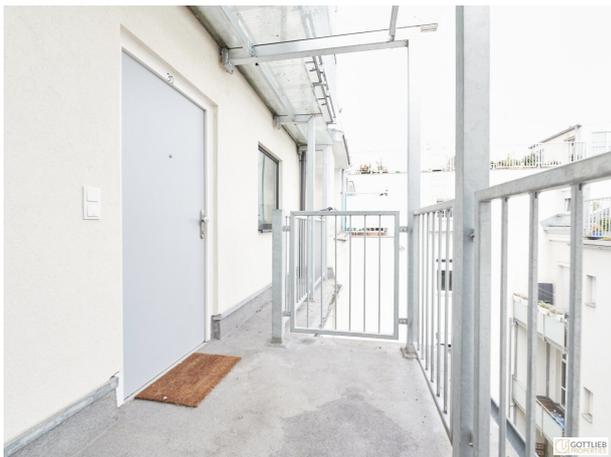
GOTTLIEB
PROPERTIES



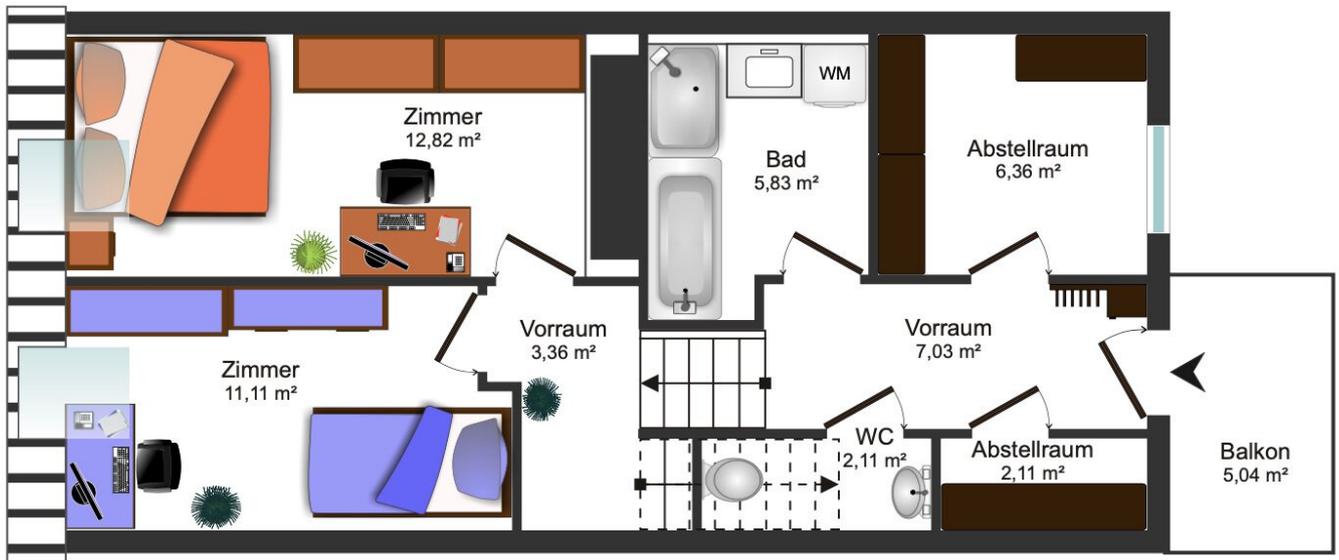


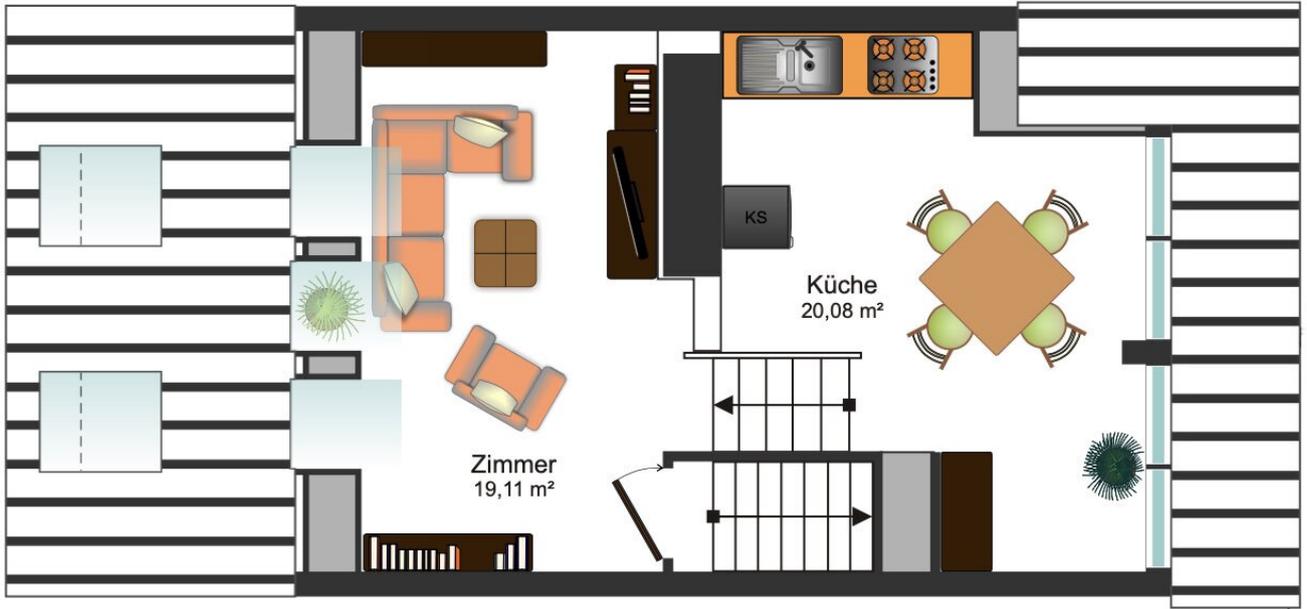














Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese gut geschnittene Split-Level-Dachgeschoss-Wohnung im ersten und zweiten Dachgeschoss eines herrschaftlichen Gründerzeithauses in der Nähe der UNO-City und der Wirtschaftsuniversität Wien. Im Zuge der im Jahre 2016 abgeschlossenen umfassenden Sanierung wurden die Allgemeinteile des Hauses saniert und ein Personenlift eingebaut.

Die Wohnung ist als Split-Level-Typ in Ost-West-Ausrichtung angelegt. Durch die zweiseitige Belichtung präsentieren sich alle Zimmer ausgesprochen hell und lichtdurchflutet.

Man betritt die Wohnung über einen südostseitigen Balkon mit Blick in den Innenhof. Im ersten Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Büroraum, ein Bad, ein Vorraum, ein Abstellraum sowie eine Gästetoilette. Die Wohnküche sowie der Wohnbereich mit spektakulärem Blick über die Dächer Wiens und auf das Riesenrad befinden sich im zweiten Dachgeschoss. Von hier aus erreicht man über eine Außentreppe das begehbare Flachdach mit einer Fläche von ca. 20 m².

Die Ausstattung der Wohnung umfasst neue Holzfenster mit teilweise Aussen- und Innenjalousien und hochwertige Eichen-Vollholz-Parkettböden. Eine großzügiges begehbare Flachdach mit einem wunderschönen Panoramablick über Wien bis hin zum Wienerwald rundet die moderne Wohnqualität ab.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

+ Ruhelage

+ ca. 94 m² Wohnfläche

+ 1. Ebene ca. 50,92 m²

+ 2. Ebene ca. 39,19 m²

+ ca. 20 m² Dachterrasse / begehbare Flachdach

+ ca. 4,76 m² Balkon

+ Wohnzimmer

+ geräumiger Wohn-Ess-Bereich mit kompletter Küche

- + zwei Schlafzimmer
- + Büroraum
- + großzügiges Wannenbad mit Dusche, Waschbecken, Handtuchwärmer sowie Toilette
- + separate Gästetoilette mit Handwaschbecken
- + Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluß
- + der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

Ausstattung

- + Klimaanlage
- + Fußbodenheizung
- + komplett ausgestattete Küche mit Geräten der Marke "Siemens"
- + hochwertige Vollholz-Eichen-Parkettböden
- + Fliesenböden in den Nassräumen
- + Waschmaschinen-Anschluss im Abstellraum
- + teilweise Außenjalousien
- + teilweise Innenjalousien
- + Sicherheitstüre
- + Gegensprechanlage
- + Hausgaszentralheizung

Verkehrsanbindung

- + U-Bahn-Linie U1 und U2

+ Autobus-Linien 11A, 11B und N25

+ Autobahn A22 und A23

Infrastruktur

Die ideale Lage dieser Wohnung bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, diverse Lokale, Ärzte, Banken, Schulen und Kindergärten sowie Apotheken. Die nahegelegene Lasallestraße und klassische Märkte wie der Vorgartenmarkt laden zum Verweilen und Einkaufen ein. Veranstaltungsorte, wie z.B. die UNO-City, die Wirtschaftsuniversität Wien, der Prater und das Messegelände sind fußläufig sehr gut erreichbar und bieten gelungene Freizeitmöglichkeiten.

Als Naherholungsgebiete empfehlen sich die Donauinsel, die alte Donau und Kaisermühlen sowie der grüne Prater und die Lobau.

Der Stephansplatz ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 15 Minuten erreichbar.

Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap