

Terrassen - Dachgeschoß mit Entwicklungspotential - Lift möglich!



Terrasse

Objektnummer: 5953

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Edelhofgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1985
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 103,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Kaufpreis:	975.000,00 €
Betriebskosten:	408,69 €
USt.:	40,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



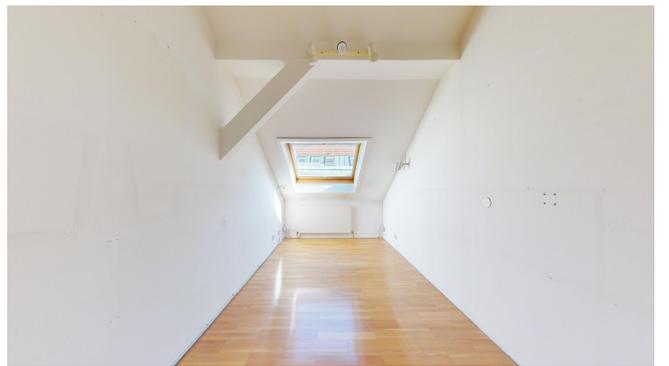
Manuel Plachner

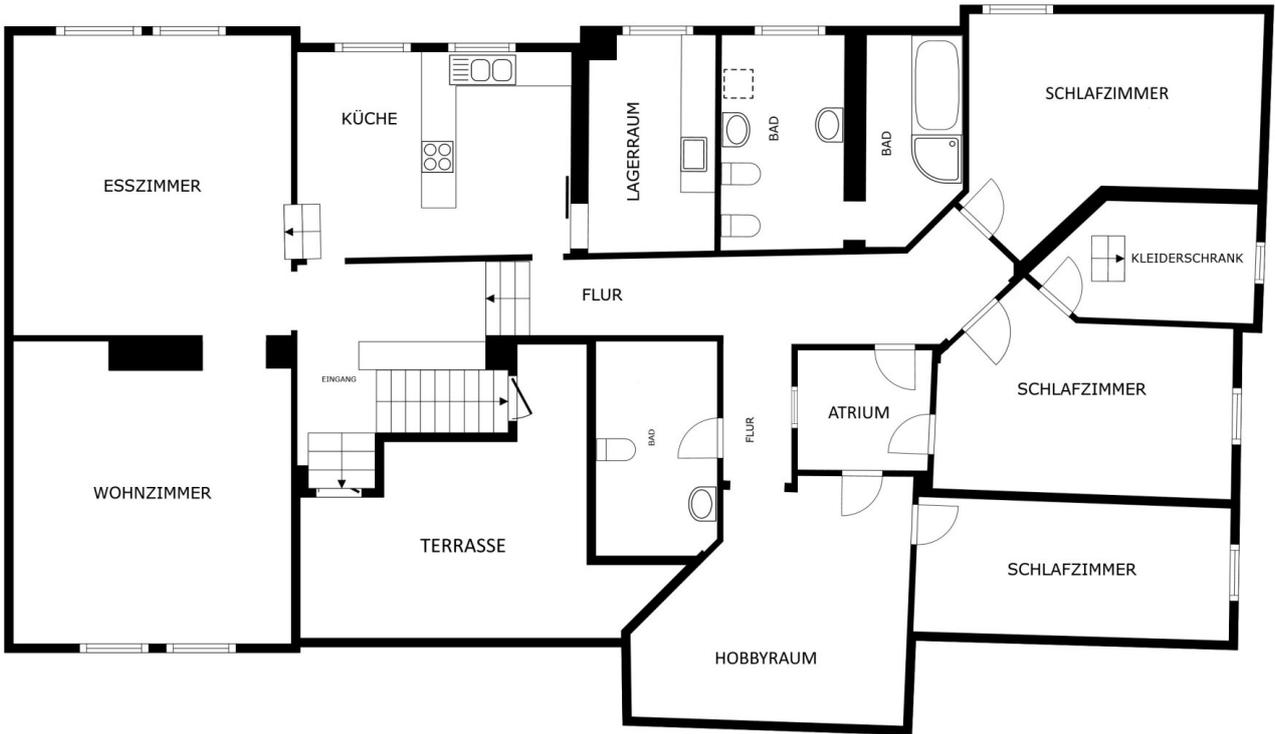
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90











Objektbeschreibung

LAGE:

In zentraler Lage des 18. Bezirks, mit überzeugender Verkehrsanbindung (U6 Station "Nussdorfer Straße" ist in 8min. Fußweg zu erreichen), liegt die Wohnung im 3. Stock (ohne Lift; **Lift-Einbau möglich!**) in sonniger Süd-Nord-Ausrichtung.

OBJEKTBECHREIBUNG:

Diese freundliche Familienwohnung präsentiert sich in gepflegtem, jedoch leicht abgewohntem Zustand, wurde ca. 1985 als DG-Ausbau realisiert und liefert nach ein paar individuellen Adaptierungen sehr viel Raum zur persönlichen Entfaltung.

Aufgeteilt auf 4 Zimmer befinden sich auf ca. 200m² Wohnfläche insgesamt 3 Schlafzimmer, aktuell 1 großzügiges Badezimmer (mit Badewanne, Dusche, Toilette, Waschmaschinenanschluss), 1 weiteres Badezimmer optional über den abgetrennten Technik-Raum (aktuell schon inkl. Toilette), 1 Abstellraum, 1 Hobbyraum mit Dusche und angedachter Sauna, eine offen gestaltete Küche (inkl. aller relevanten elektronischen Geräte) mit angrenzendem großen Wohnbereich und Zugang auf die in den Innenhof gerichtete 18m² große Terrasse.

SONSTIGES:

Es liegt eine Umbau-Studie vor, wonach die Räumlichkeiten komplett neu aufgebaut werden können, inkl. Erweiterung der Dachflächenfenster über große Gaupen.

Auch der Lift-Einbau wäre möglich, dies wurde schon bei einer Wohnungseigentümerversammlung angesprochen; damit hätte man Zugang direkt in die Wohnung.

Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Expose auf Anfrage!

Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap