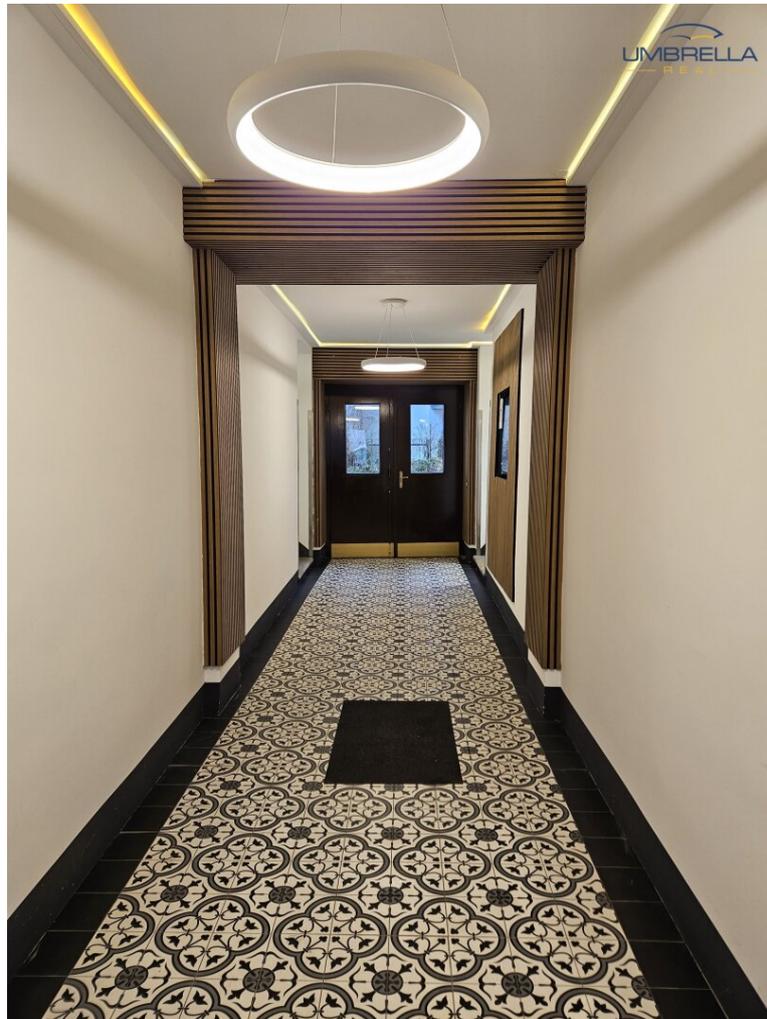


2 ZIMMER DG-WOHNUNG IN SANIERTEN ALTBAU MIT FREIFLÄCHE



Objektnummer: 1496

Eine Immobilie von UMBRELLA Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	53,67 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	148,66 €
USt.:	14,87 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Stefan Dorak

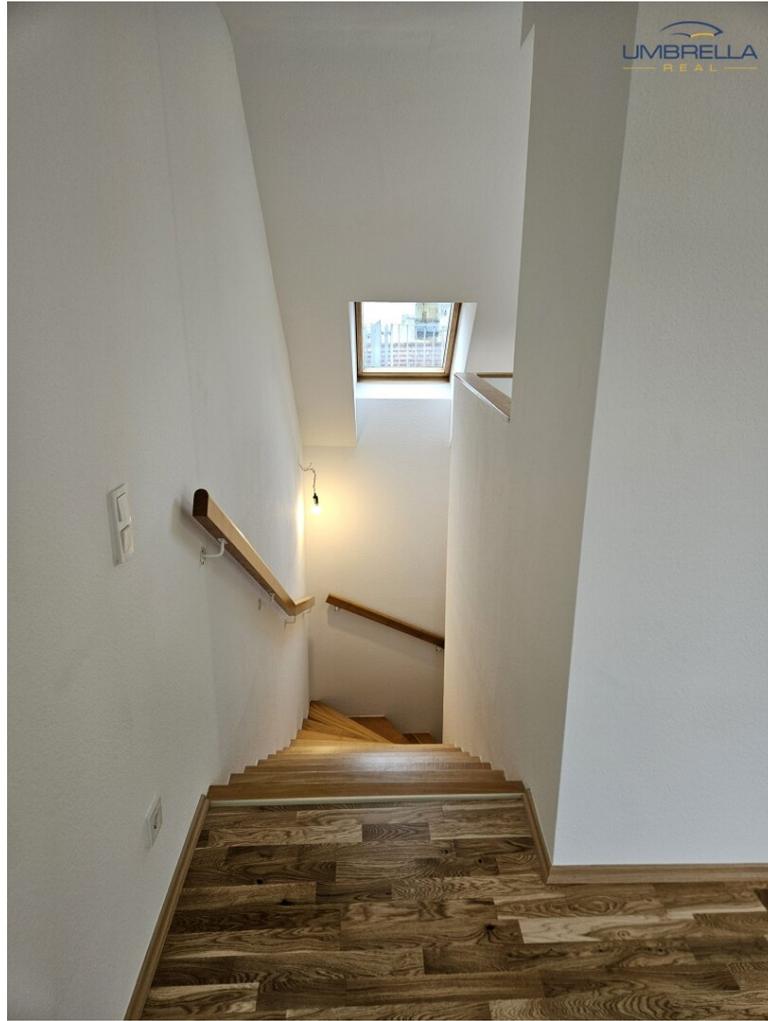
UMBRELLA Real Estate GmbH
Johannesgasse 15 / 2 / 8
1010 Wien

H +43 664 198 7982

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









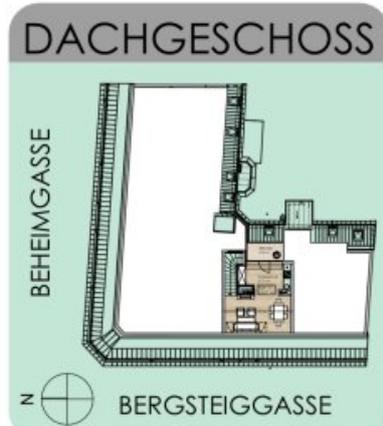
EIGENTUMSWOHNUNG



BERGSTEIGGASSE 50, 1170 WIEN



TOP 17	WOHNUNG	NUTZFLÄCHE
WNFL	WOHNKÜCHE	27,31 m ²
53,67 m ²	ZIMMER	13,49 m ²
TERRASSE	VORR.	7,18 m ²
4,75 m ²	BAD	3,86 m ²
	WC	1,83 m ²
	TERRASSE	4,75 m ²



DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION, ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN. FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBELN UNGEEIGNET.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese atemberaubende Dachgeschoss-Wohnung in der begehrten Gegend von 1170 Wien bietet Ihnen eine einzigartige Kombination aus modernem Wohnkomfort, erstklassiger Ausstattung und einer unschlagbaren Lage.

Die Wohnung ist im 1. Dachgeschoss mit einer großzügigen Fläche von 53,67m², die auf zwei geräumige Zimmer aufgeteilt ist. Die Wohnung wurde komplett modernisiert und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand.

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist die kleine Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Hier können Sie die warmen Sommerabende mit einem Glas Wein ausklingen lassen oder Sie nutzen den Platz für gesellige Grillabende mit Freunden und Familie.

Die Wohnung hat eine Wfl. von ca. 54 m², erstreckt sich über 2 Ebenen und teilt sich wie folgt auf:

1. Ebene:

- Vorraum mit Gäste-WC
- 1 Schlafzimmer
- Bad mit Wanne

2. Ebene:

- Wohn-Essbereich mit Einbauküche
- Zugang zur Terrasse (4,75 m²)

Noch zu erwähnen ist der wunderschön revitalisierte Eingangsbereich und das modernisierte Stiegenhaus sowie das zugehörige Kellerabteil.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der Möglichkeit der Wohnung begeistert sein. Die Böden sind mit Fliesen und Parkett verlegt, was nicht nur für ein ansprechendes Ambiente sorgt, sondern auch einfach zu pflegen ist. Für angenehme Temperatur sorgt die moderne Fernwärme, die auch für niedrige Heizkosten sorgt. Eine mechanische Be- und Entlüftung sorgt zudem für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung beigefügt.

Dank des Personenaufzugs ist sie auch bequem erreichbar.

Die Immobilie ist nicht nur von innen ein echtes Juwel, auch die Lage ist unschlagbar. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegenen, U-Bahn 6 Station Alserstrasse, Straßenbahn gegeben. So sind Sie in kürzester Zeit im Stadtzentrum oder an anderen beliebten Orten in Wien. Auch für Pendler ist diese Wohnung ideal gelegen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt. Ob Sie einen Arztbesuch, eine Apotheke, oder ein Krankenhaus (AKH) benötigen - alles ist innerhalb weniger Minuten erreichbar. Auch für Familien mit Kindern ist diese Lage ideal, da es eine Vielzahl von Schulen, Kindergärten und höheren Schulen in der Umgebung gibt. Für den täglichen Einkauf gibt es sowohl einen Supermarkt als auch eine Bäckerei in Gehweite. Und für ausgiebige Shopping-Touren bietet das nahegelegene Einkaufszentrum eine große Auswahl an Geschäften.

Diese Dachgeschoss-Wohnung ist die perfekte Wahl für all diejenigen, die modernes Wohnen in einer Top-Lage suchen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ich freue mich Ihnen diese schöne Wohnung präsentieren zu dürfen und freue mich auf Ihren Anruf 06645482412 Herr Stefan Dorak

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap