# Erstbezug bei Hauptbahnhof! Gemütliches Wohnen mit Kaminfeuer und Wintergarten! 77,5 m2 Dachgeschoss



Objektnummer: 6115/3334866
Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:1100 WienWohnfläche:77,50 m²Nutzfläche:80,50 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 2

**Keller:** 3,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 38,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

 Kaufpreis:
 449.000,00 ∈ 

 Betriebskosten:
 183,18 ∈ 

 Heizkosten:
 36,50 ∈ 

 USt.:
 25,62 ∈ 

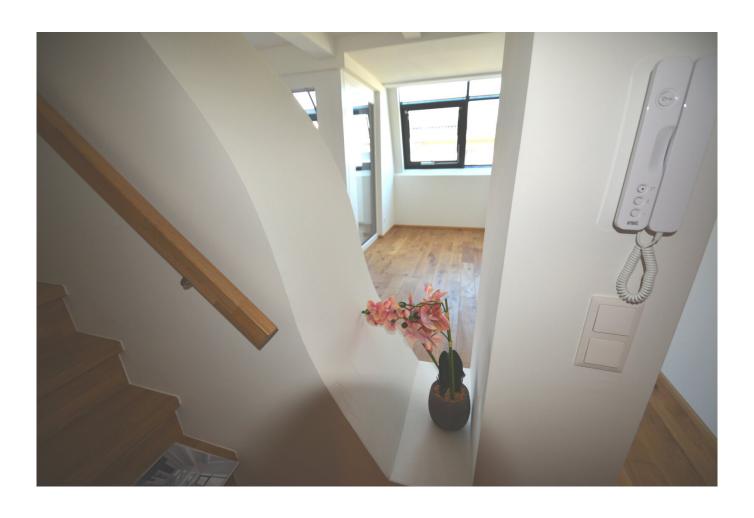
# **Ihr Ansprechpartner**

#### **Reinhard Hauser**

Stubenvoll Immobilien Utendorfgasse 4 / 14 1140 Wien

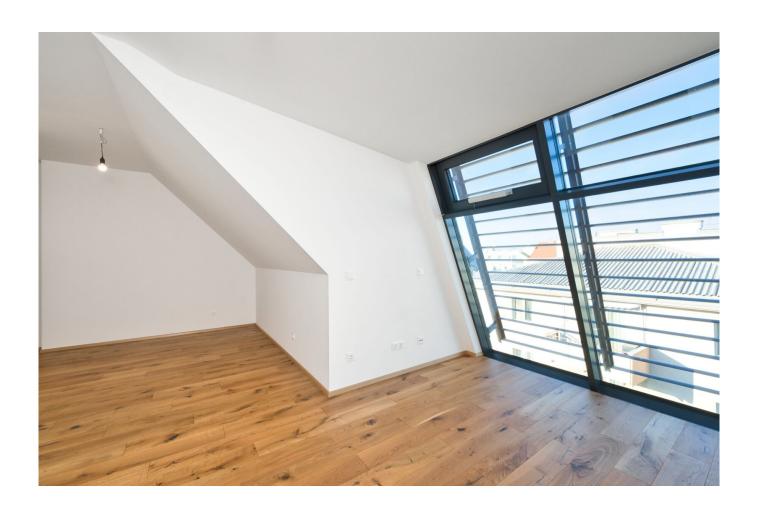
T 0043 6642201665

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





















**GALERIE** 



#### DETAILS

Wohnfläche	ca. 70,70m2
1 Vorraum	9,48m2
1 WC	1,84m2
1 Wohnküche	23,83m2
1 Abstellraum	1,99m2
1 Schlafbereich	25,15m2
1 Bad/WC	8,41m2
1 Wintergarten	6,40m2

auf Anfrage



**VORABZUG** 

INFORMATIONEN UND VERKAUF

MAISONETTEWOHNUNG

**TOP 38** 

M 1:100

Stubenvoll Immobilien / Hr. Günter Preiss / g.preiss@stubenvollimmobilien.at / Tel.: +43 699 11 09 0205

Dachneubau / Hasengasse 9 / Wien, Favoriten ein Projekt der: Hasengasse 9 Immobilien-Entwicklungs-GmbH Weyrgasse 7/5, 1030 Wien

# **Objektbeschreibung**

### Lage:

Nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof und vom Columbus Center (beides 5-7 Minuten entfernt) liegt diese Dachgeschoss-Wohnung in einer ruhigen Seitengasse!

Auch die U-Bahnlinie U1 (Keplerplatz) sowie die Straßenbahnlinie O sind in nur 2 Gehminuten zu erreichen.

Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe.

# Die Wohnung Top 38:

Diese exklusive Dachgeschossmaisonette mit einer Wfl. von ca. 77,50m² wurde in einem liebevoll sanierten Stil-Altbau neu errichtet. Die Wohnung unterm Dach besticht durch einen teilbeschatteten Wintergarten und Kaminmöglichkeit! Die Wohnung eignet sich perfekt zum individuellen Gestalten.

Neben einer modernen Deckenkühlung verfügt diese Wohnung über viele weitere Extras, die wir Ihnen gerne persönlich zeigen bzw vorführen wollen!

Bitte kontaktieren Sie Herrn Hauser rhauser@chello.at und 0664/2201665, bzw. Frau Ernst unter 0664/1606113!

PS:

**Garagenplatz:** Es besteht die Möglichkeit, einen Garagenplatz direkt im Nachbarhaus anzumieten.

Vertragserrichter: Kanzlei Pacher & Partner, 1030 Wien.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <1.500m

## Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.500m Höhere Schule <2.000m

## **Nahversorgung**

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

## Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap