

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit 13 m² Terrasse



Objektnummer: 8425/85

Eine Immobilie von von Alten Immobilien treuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1955
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	118,99 €
Heizkosten:	28,20 €
USt.:	17,36 €
Provisionsangabe:	

14.328,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

DI Cornelis van Almsick

von Alten Immobilienreuhand GmbH
Taubstummengasse 17/4
1040 Wien

T +43 69910881984

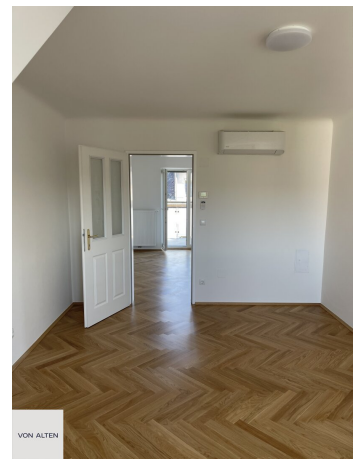
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



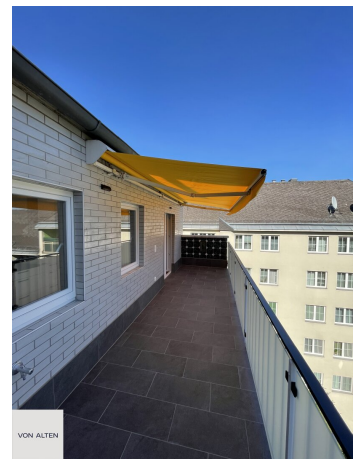
VON ALTEN



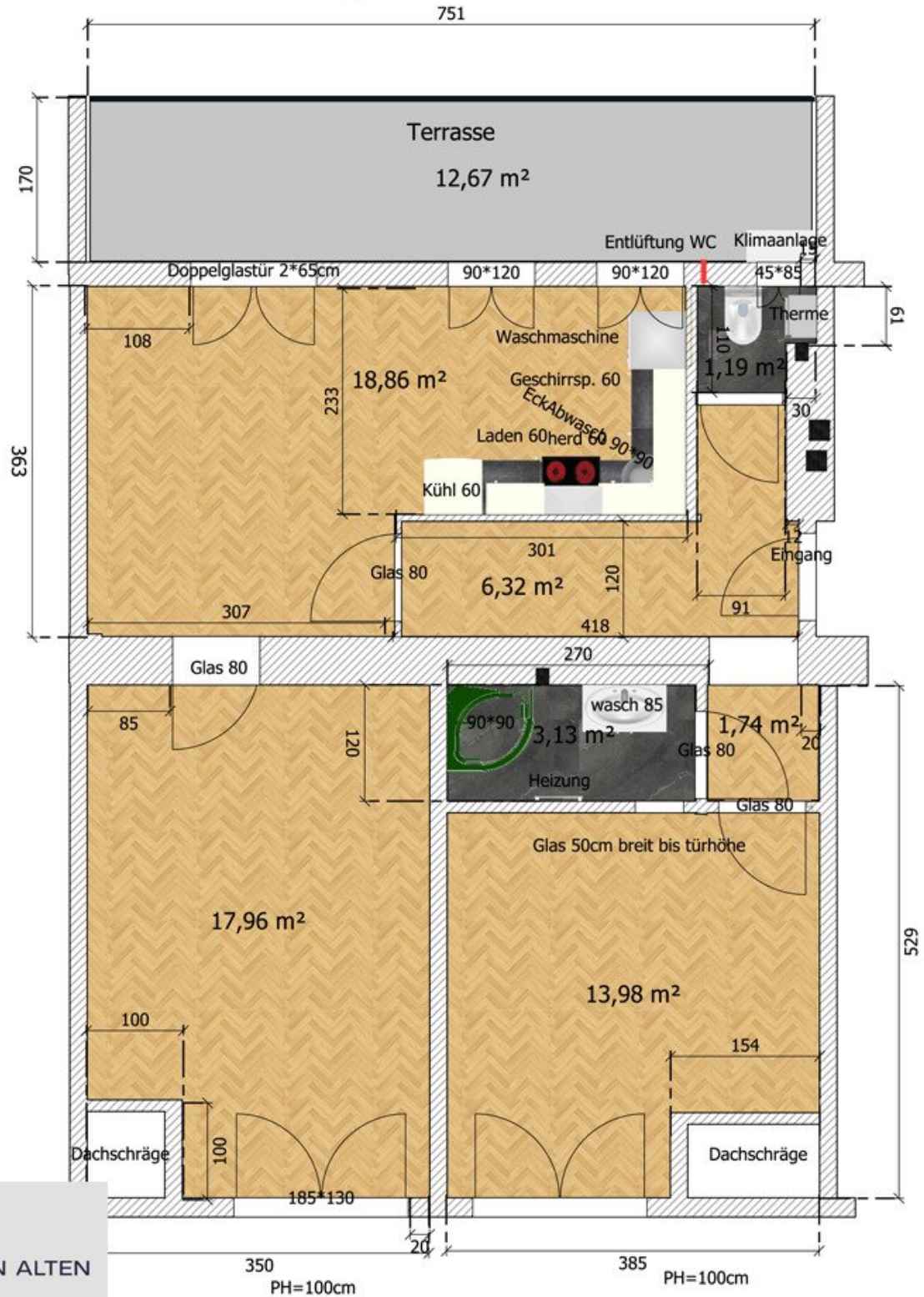
VON ALTEN



VON ALTEN



PH=85cm
RH=245cm



Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Baujahr 1955
- + Letzte Sanierung der Wohnung 2021, letzte Renovierung der Wohnung 2026
- + ca. 63 m² WNFL zzgl. Terrasse ca. 13 m²
- + Terrasse zzgl. ca. 13 m² - 3 Zimmer
- + Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- + WC separat
- + Lichtdurchfluteter Wohnbereich
- + Abstellraum
- + elektrische Markise und Rollos
- + Klimaanlage
- + Parkettböden
- + Kellerabteil

Die Wohnung

Zum Verkauf steht eine **2-Zimmer-Dachgeschosswohnung**. Das Haus wurde im Jahr **1955** errichtet. Die **2021 sanierte** DG-Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche** von **ca. 63 m²** und **Terrasse** mit **ca. 13 m²**:

Vom Eingangsbereich erreicht man die **Wohnküche** mit **Einbauküche** und **Waschmaschinenanschluss** sowie die **separate Toilette**. Der Wohn-Essbereich bietet Zugang zur Terrasse. Außerdem ist der **Abstellraum** direkt vom Entrée aus zugänglich. Über diesen erreicht man auch das **Badezimmer**. Die **zwei (Schlaf-) Zimmer** sind separat über den Eingangsbereich bzw. über den Wohn-Essbereich zugänglich. Es wurde **Fischgrätparkett** im gesamten Wohnbereich verlegt. Die Wohnung verfügt über eine **Klimaanlage** in jedem

Zimmer, die sowohl zum Kühlen als auch zum Heizen genutzt werden kann. Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

****Bitte beachten Sie, dass die Bilder teilweise KI-gestützt zur Veranschaulichung des Potenzials optimiert wurden.****

Die Lage

Die Wohnung liegt im 17. Wiener Gemeindebezirk in einer ruhigen und angenehmen Wohngegend. **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Restaurants** sind in der Nähe und bequem zu Fuß erreichbar. Die Nähe zu den grünen Erholungsgebieten wie dem **Pezzipark** oder dem **Schwarzenbergpark** bietet viel Freiraum für Naturliebhaber und aktive Erholung, während gleichzeitig **Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants** in wenigen Minuten erreichbar sind.

Öffentliche Anbindung

- **Bushaltestelle:**
 - Albrechtskreithgasse: ca. 650 m (Linie 10A)

- **Straßenbahn-Haltestellen:**
 - Mayssengasse: ca. 75 m (Linie 2)

 - Rosensteingasse: ca. 300 m (Linien 2, 9, 43, 44)

- **U-Bahn-Station:**

- Alser Straße: ca. 1,3 km (Linie U6)

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 <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap