# Exklusive 4-Zimmer-Wohnung in Top-Lage: 2 Terrassen, 2 Bäder, vollsaniert, 1. DG, 134.44m², nur 1.070.000,00 €!



**Objektnummer: 7939/2300161163**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien,Favoriten |
| **Baujahr:** | 1890 |
| **Zustand:** | Voll_saniert |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 134,44 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 25,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,80 |
| **Kaufpreis:** | 1.070.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Urban**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410010

Gerne stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung.








# Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Zum Verkauft gelangt eine 4 Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von 134,44 m² und zwei Terrassen (10,76 m²) sowie eine Dachterrasse (66,33 m²).

Die Wohnung liegt im Dachgeschoß eines Hauses welches noch unter Sanierungsarbeiten liegt. Die Vollsanierung ist voraussichtlich im Juli 2025 zu ende.

**Raumaufteilung:**

- 2 Geräumige Schlafzimmer von denen eine direkten Zugang zu einer der beiden Terrassen hat

- 1 Masterbedroom mit Garderobe (3,82 m²), eigenem Bad mit einer Dusche (bodeneben) und einem WC

- Großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zu einer der beiden Terrassen

- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und einer Sauna sowie Doppelwaschbecken für höchsten Komfort

- Separates WC

- Großzügiger Vorraum

- Abstellraum mit einem Waschmaschinen Anschluss

**Ausstattung:**

- Fußbodenheizung mit digitalem Raumthermostat

- Hochwertiger Parkettboden in den Schlafzimmern und in der Wohnküche

- Fliesen in den Nassräumen

- 2 Terrassen und Dachterrasse, der zum Entspannen einlädt

- Ein Kellerabteil

- Alle Fenster sind Mehrfachverglast für maximale Ruhe

- Elektrische Außenjalousien mit Fernsteuerung

**Zusätzliche Vorteile:**

- Aufzug im Haus

- Kinderwagenabstellraum

- Abstellplätze für Fahrräder

- Anschluss an eine Gemeinschafts-SAT-Anlage

- Photovoltaikanlage

- Zentralheizung versorgt mit einer Luft-Wärmepumpe (Airwell) für angenehme Wärme

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap