Erstbezug! 2-Zimmer Dachgeschosswohnung mit zwei Dachterrassen, Nähe Oberes Mühlwasser

Objektnummer: 4203

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,53 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 48,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	359.000,00 €

Provisionsangabe:

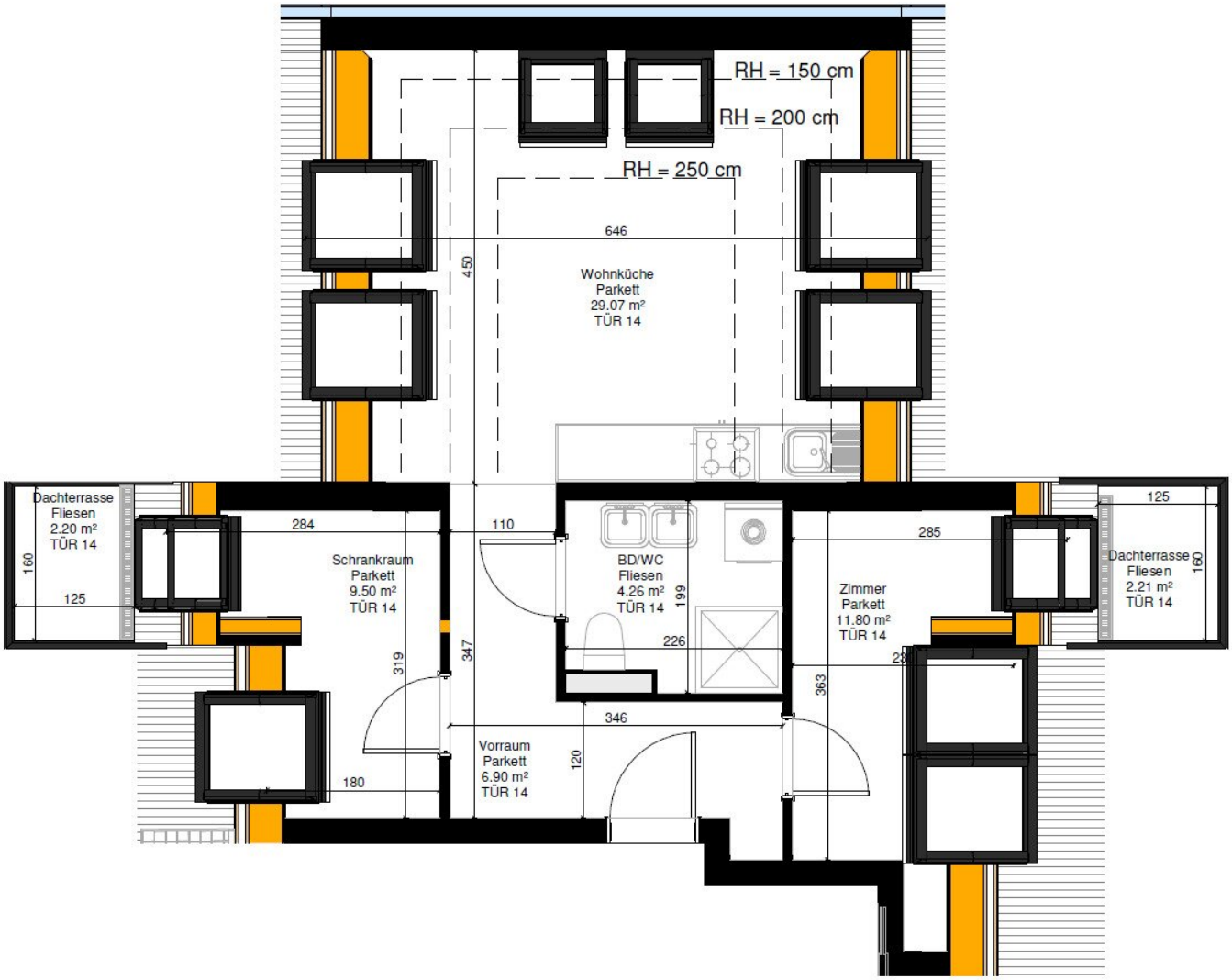
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Aleksandar Mihajlovic

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

T +43 1 512 14 84


RH = 150 cm
RH = 200 cm
RH = 250 cm
646
450
Wohnküche
Parkett
29.07 m²
TÜR 14
Dachterrasse
Fliesen
2.20 m²
TÜR 14
160
125
284
110
Schrankraum
Parkett
9.50 m²
TÜR 14
319
347
BD/WC
Fliesen
4.26 m²
TÜR 14
199
226
285
Zimmer
Parkett
11.80 m²
TÜR 14
363
346
Vorraum
Parkett
6.90 m²
TÜR 14
120
180
125
Dachterrasse
Fliesen
2.21 m²
TÜR 14
160

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf steht eine 2,5-Zimmer Dachgeschosswohnung mit zwei Dachterrassen im 22. Wiener Gemeindebezirk in der Nähe des Oberen Mühlwassers.

Die Wohnung befindet sich im 2. Dachgeschoss, das bequem mit dem Aufzug erreichbar ist, und erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von etwa 62 m². Sie gliedert sich in eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, einen Schrankraum/Office und ein Badezimmer mit WC. Zusätzlich verfügt die Wohnung über zwei Dachterrassen mit insgesamt ca. 4 m². Die Hauptbereiche der Wohnung sind mit hellem Parkettboden ausgestattet, während die Nassräume moderne Fliesen aufweisen. Die Beheizung erfolgt mittels einer Luftwärmepumpe. Fußbodenheizung, dreifach verglaste Kunststofffenster und Terrassentüren mit außenliegendem Sonnenschutz sind weitere Annehmlichkeiten. Das Objekt verfügt über 6 Garagenplätze, die zusätzlich zum Preis von 45.000 pro Platz erworben werden können.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen Vorraum, welcher zentral alle Räumlichkeiten miteinander verbindet. Geradeaus finden Sie eine großzügige Wohnküche mit ca. 29 m². Hier haben Sie genügend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essraum. Am rechten Ende des Eingangsbereichens befindet sich das ca. 12 m² große Schlafzimmer, welches über eine ca. 2 m² große Dachterrasse, die zum Entspannen an der frischen Luft einlädt, verfügt. Am Flur entlang, liegt ein ca. 10 m² großer Raum, welcher ebenfalls über eine Dachterrasse verfügt. Dieser bietet sich optimal als Arbeits- oder Schrankraum an. Ein modern ausgestattetes Bad mit begehbarer Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss sowie ein kann ebenfalls über den Flur erreicht werden.

Das Objekt kann auch als Anlageobjekt gekauft werden, dabei beläuft sich der Kaufpreis auf € 450.000,00.

Die Lage der Immobilie kann als Gut bewertet werden. Innerhalb von wenigen Gehminuten erreichen Sie die nahegelegene Bushaltestelle der Buslinie 92A die an den öffentlichen Verkehr angebunden. In direkter Umgebung befinden sich mehrere Geschäfte für den täglichen Bedarf. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie das Obere Mühlwasser, ein

wahres Erholungsparadies. Die Uferpromenade entlang des Mühlwassers bietet eine idyllische Umgebung, perfekt für entspannte Spaziergänge und die Möglichkeit, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Die klaren Wasserläufe und grünen Ufer schaffen eine friedliche Atmosphäre, die ideal ist, um dem Alltagsstress zu entkommen.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: 0660 652 5500

international - Tel: +43 660 652 5500

e-mail: mihajlovic@lifestyle-properties.at

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 <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap