

## **Attraktive Dachterrassenwohnung in gesuchter Lage**



**Objektnummer: 17099**

**Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	109,81 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	109,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	729.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.638,74 €
<b>Betriebskosten:</b>	283,84 €
<b>USt.:</b>	28,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

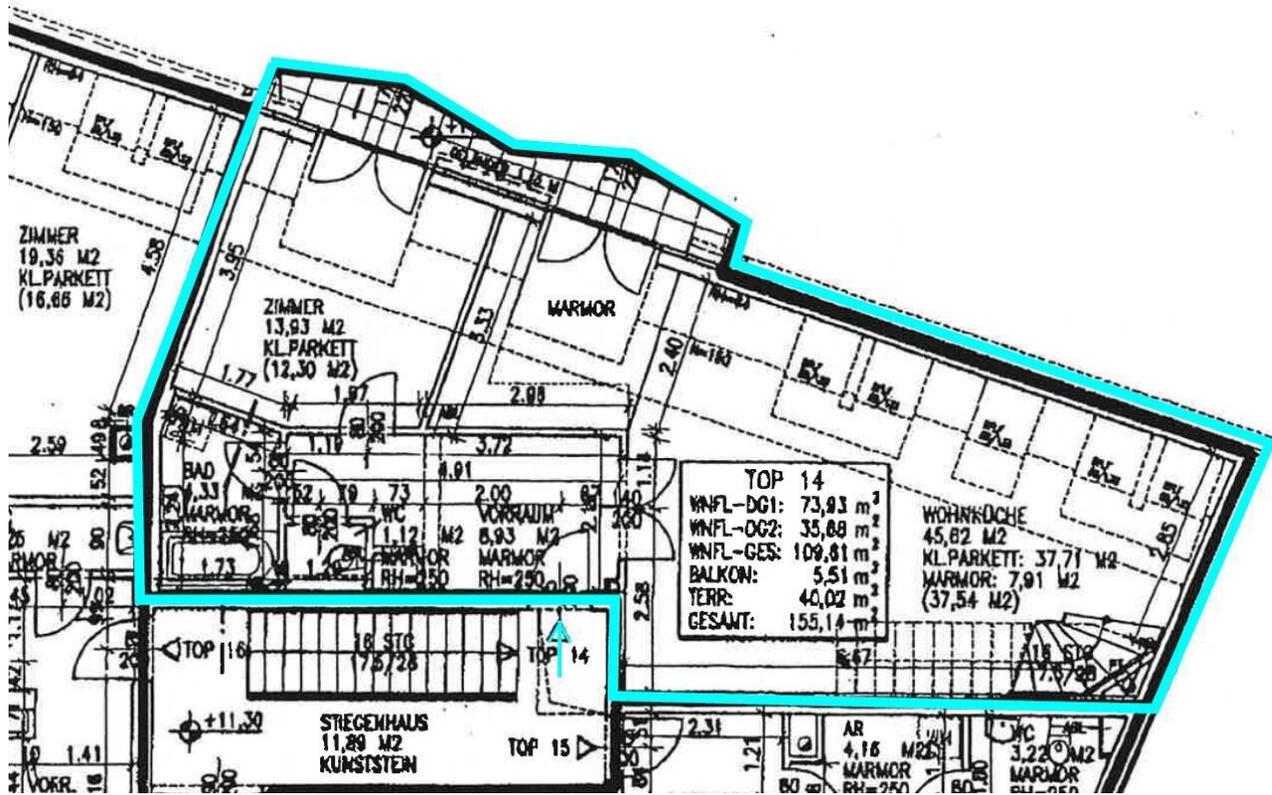


**Mag. Hannes Engel**











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **attraktive Dachterrassenwohnung** (Baujahr 1997) mit **großzügigem Wohn/Essbereich** und **zwei gut dimensionierten Schlafräumen!**

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt und wird in den nächsten Wochen geräumt - daher veröffentlichen wir aktuell noch keine Fotos der Räume.

Wir senden Ihnen Ihnen gerne ein Exposé mit weiterführenden Unterlagen und aussagekräftigen Fotos zu!

**Ich freue mich über Ihre Anfrage und auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen!**

### **Wohnung:**

Diese Wohnung zeichnet sich u.a. durch folgende Merkmale aus:

- **Orientierung der Wohnung (vorwiegend) nach Süden**
- **(größtenteils) absolut ruhig gelegen**
- **großzügiger Wohnbereich mit teilintegrierter Küche**
- **gute Raumanordnung**
- **ca. 40 m<sup>2</sup> uneinsehbare Dachterrasse**
- **hoher Liftstock (4. OG = DG)**
- **solide Bauweise**
- **guter Zustand**

- für Investoren: gute Investitionsmöglichkeit (freier Mietzins!)

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in **gesuchter, gehobener Wiener Stadtlage** fußläufig nur ca. 5 Minuten von der U4-Station Unter St. Veit entfernt.

In der direkten Umgebung befinden **ausreichend Einkaufsmöglichkeiten** sowie **Restaurants, Cafes** und **Heurigenlokale**.

Gleichzeitig bietet diese Lage aber auch einen tollen Freizeit- und Lebenswert: so befinden sich die **Erholungsgebiete "Roter Berg"**, der **"Schönbrunner Schlosspark"** und der **Lainzer Tiergarten** quasi "vor der Haustüre".

Gute Schule gesucht? Im Nahbereich haben Sie die Auswahl an mehreren erstklassigen Bildungsstätten (Volksschulen und Gymnasien)

### **Gebäude:**

Das Gebäude wurde 1997 errichtet und befindet sich in **gutem, gepflegten** Zustand!

Die gegenständliche Wohnung befindet sich in der obersten Etage (DG1 + DG2).

Ein großer Personenlift ist vorhanden und bringt sie bequem zu Ihrer Wohnung.

**Vereinbaren Sie gleich Ihren persönlichen Besichtigungstermin!**

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte

**Mag. Hannes Engel** unter **0664 - 42 52 062** bzw. per Email an **he@engelreal.at**

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere Angebote zu verschaffen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap