

**Den Sommer auf der Terrasse genießen: 2 Zimmer im DG I  
Neubau I Klimaanlage I top Ausstattung**



**Objektnummer: 153**

**Eine Immobilie von SIG-Real Freude an Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,24 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	428.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	116,01 €
<b>USt.:</b>	11,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Sabine Sigmund, MBA**

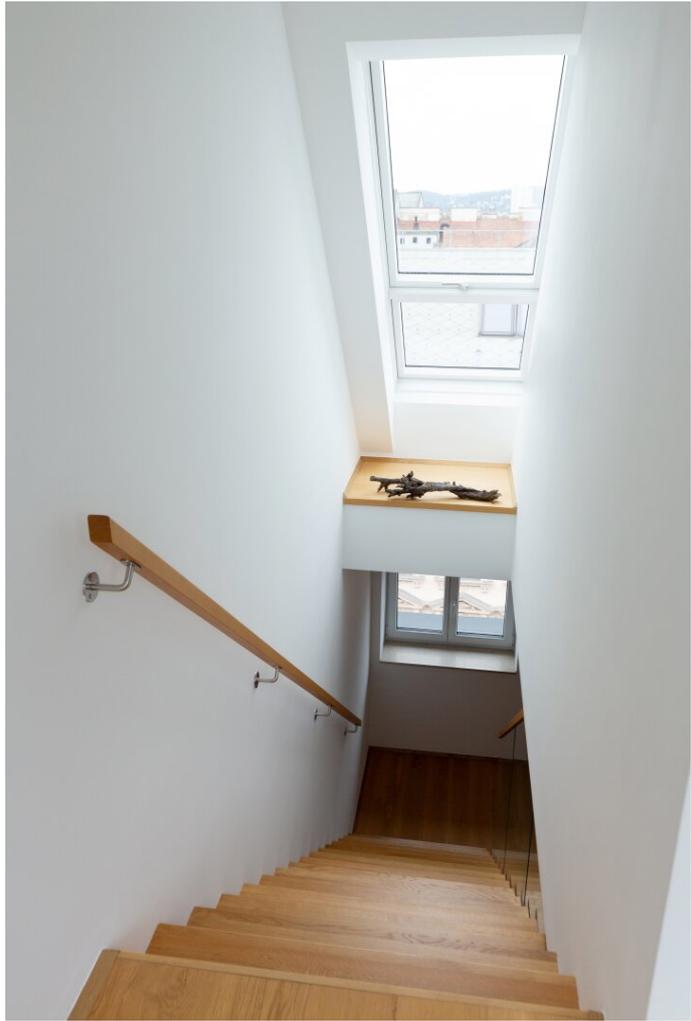
SIG-Real Freude an Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 123/3  
1060 Wien

T +43 680 200 33 55

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

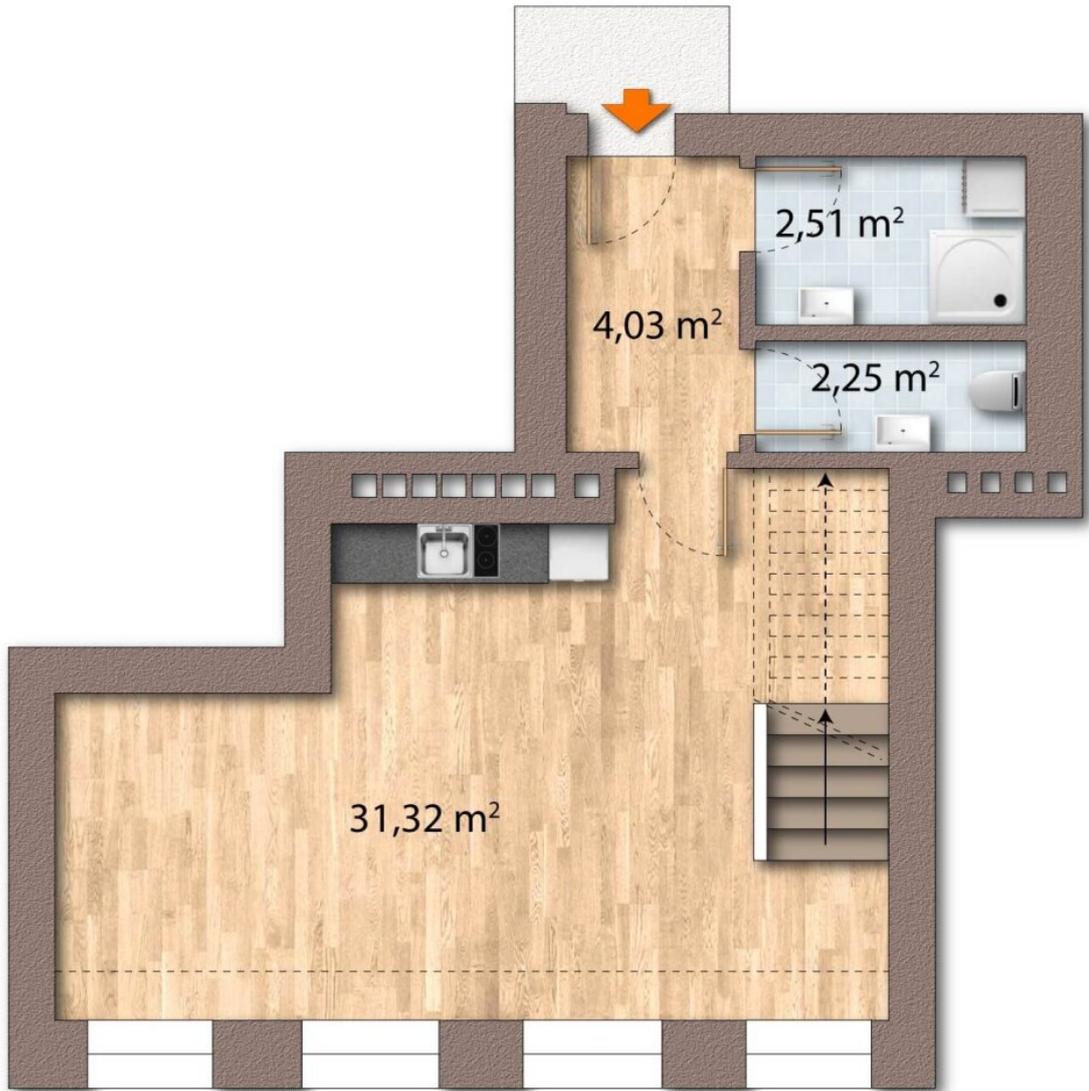


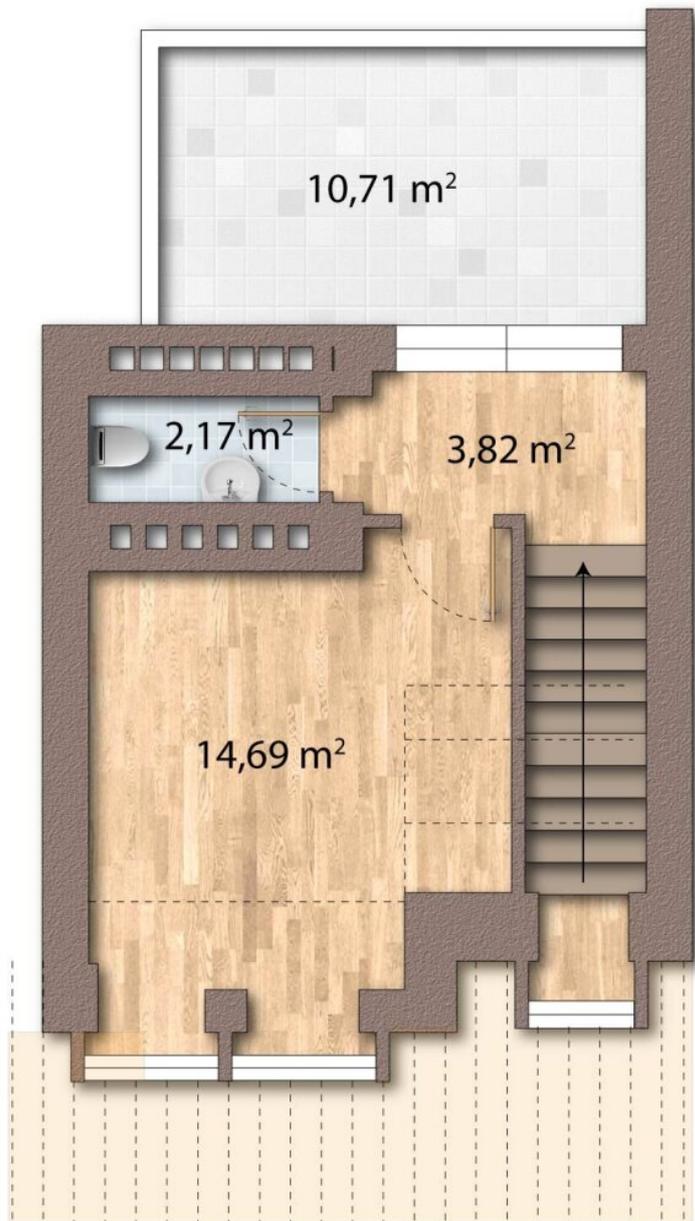












## Objektbeschreibung

Hier lässt es sich gut leben. Die Maisonette-Wohnung mit **großer Terrasse und tollem Ausblick** vermittelt eine behagliche Atmosphäre. Die Raumaufteilung und zeitgemäße Ausstattung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. In der unteren Etage befinden sich Vorraum, Wohnküche, Badezimmer, Toilette mit Handwaschbecken und Stauraum unterhalb der Treppe. Über den **stylistischen Treppenaufgang** gelangen sie in das Obergeschoß, wo sich Schlafzimmer, noch eine Toilette und die **Terrasse (ca. 11m²) mit Markise** befinden. Die Wohnung verfügt aktuell über zwei Zimmer, durch Abtrennung des Wohnzimmers könnte aber ein dritter Raum (Homeoffice oder Schlafzimmer) geschaffen werden.

In den Wohnräumen wurden schöne **Eichendielen** verlegt, die Nassräume sind verflies. Zur modernen Ausstattung gehören weiters **Videogegensprechanlage, Fußbodenheizung, Außenjalousien und Klimaanlage**.

Zur besseren Veranschaulichung für Einrichtungsmöglichkeiten sind das Wohnzimmer und die Terrasse virtuell eingerichtet. Die **Wohnung wird ohne Möbel, aber mit Küche** verkauft. Das gesamte Gebäude wurde 2022 saniert und das Dachgeschoss errichtet. Die Verkäufer sind in die Wohnung nie eingezogen und daher handelt es sich de facto um einen Erstbezug.

Ihnen steht ein ca. 3m² großes Kellerabteil zur Verfügung. Fahrräder können auf einen dafür vorgesehenen Platz im Innenhof abgestellt werden. Die monatliche Vorschreibung für **Betriebskosten und Rücklage** beträgt nur EUR 205,-. Der **Rücklagefonds** ist mit ca. EUR 29.000,- per 12/2024 dotiert. Geheizt wird mit einer Hauszentralheizung.

### Die Highlights auf einen Blick:

- Maisonette mit 2 großen Zimmern
- Modern ausgestattete Küche
- Ca. 11m² Terrasse mit Markise
- Dachgeschosswohnung
- Renoviertes Gebäude

- Fußbodenheizung und Klimaanlage

### **Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten:**

Wer öffentlich unterwegs sein will, findet hier beste Verkehrsanbindung vor. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Busse der Linie 48A, sowie die Straßenbahnlinien 9 und 46. Mit diesen gelangen Sie in wenigen Minuten zur U3 und U6.

In der Nähe finden sich diverse Geschäfte für den täglichen Bedarf, wie Billa, Bipa, Spar und Apotheke.

### **Lassen Sie sich diese Wohnung nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

Wir ersuchen um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber des Verkäufers nur Anfragen mit **vollständigen Kontaktangaben** (Name, Email, Tel.) berücksichtigt werden können.

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass wir eine Doppelmaklertätigkeit ausüben.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap