

## **IHR WOHNTRAUM! Dachgeschosswohnung mit traumhafter Dachterrasse!**



**Objektnummer: 1757/154**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	61,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,50 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.019,37 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Axel Pagacz**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse 1  
8501 Lieboch





Immobilien.Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer zukünftigen Traumwohnung in Donaustadt!

Diese charmante Dachgeschoßwohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein modernes und komfortables Leben benötigen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 58 m<sup>2</sup> und zwei hellen Zimmern ist diese Wohnung perfekt für Singles, Paare oder sogar als Investition für eine Vermietung geeignet.

### Eckdaten im Überblick:

- Neubau
- 2 Zimmer
- Baujahr 2008
- Zentral begehbar
- Ca. 61,95 m<sup>2</sup> NFL
- Terrasse
- Fernwärme
- Laminat - / Fliesenboden
- Nord-Ost-Ausrichtung

Der offene Wohnbereich mit einer integrierten Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein. Hier erleben Sie gemütliche Abende mit Freunden oder entspannte Sonntagnachmittage

mit einer Tasse Kaffee und einem guten Buch. Der Zugang zur Terrasse ist ein besonderes Highlight dieser Wohnung. Genießen Sie den atemberaubenden Stadtblick und lassen Sie die Seele baumeln, während Sie die frische Luft und die Sonne auf Ihrer Haut spüren. Ob beim Frühstück im Freien oder beim gemütlichen Ausklang des Tages mit einem Glas Wein – Ihre Terrasse wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz.

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und bietet Ihnen einen hohen Wohnkomfort. Ein Wasch- und Trockenraum im Gebäude ist ein zusätzlicher Komfort, den Sie nicht missen möchten. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – mit einer Busverbindung direkt vor der Tür erreichen Sie schnell die wichtigsten Ziele in Wien. Zudem befinden sich in der näheren Umgebung alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten und Universität sind nur einen Katzensprung entfernt. Auch Supermärkte und andere Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar, was Ihren Alltag erheblich erleichtert.

Überzeugen sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter [+43 \(0\)678 129 30 10](tel:+4306781293010) gerne zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.500m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap