# Dachgeschosswohnung mit großer Terrasse im Grünen



Objektnummer: 6346/369

Eine Immobilie von Brucer Immobilen e.U.

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Baujahr: Alter:

Wohnfläche:

Bäder:

WC:

Terrassen:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Rathstraße Wohnung Österreich 1190 Wien 1986

Neubau 164,00 m<sup>2</sup>

2

C 89,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,28

1.390.000,00 €

478,50 € 47,85 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### Florian Brucer, MA

Brucer Immobilen e.U. Rathstraße 7/1 1190 Wien



























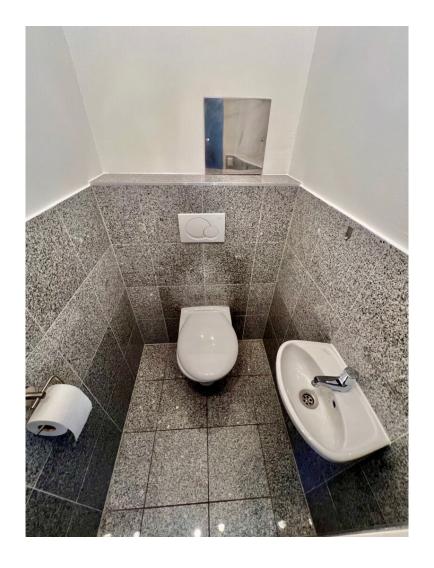












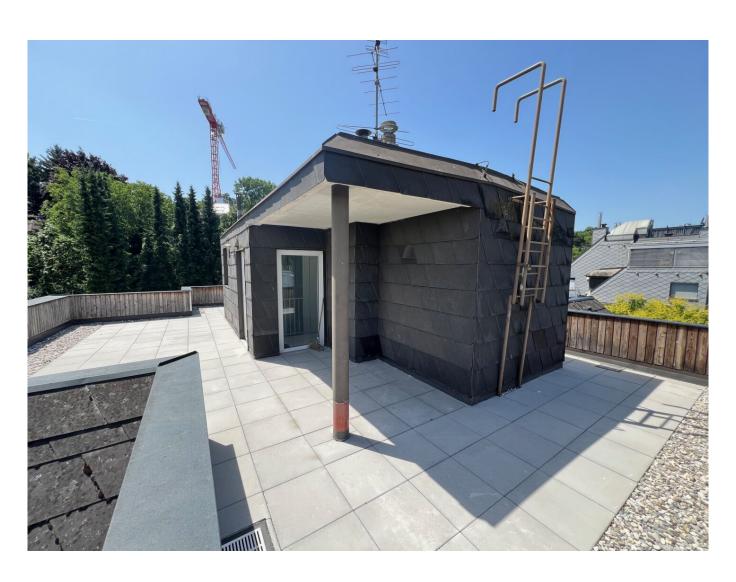




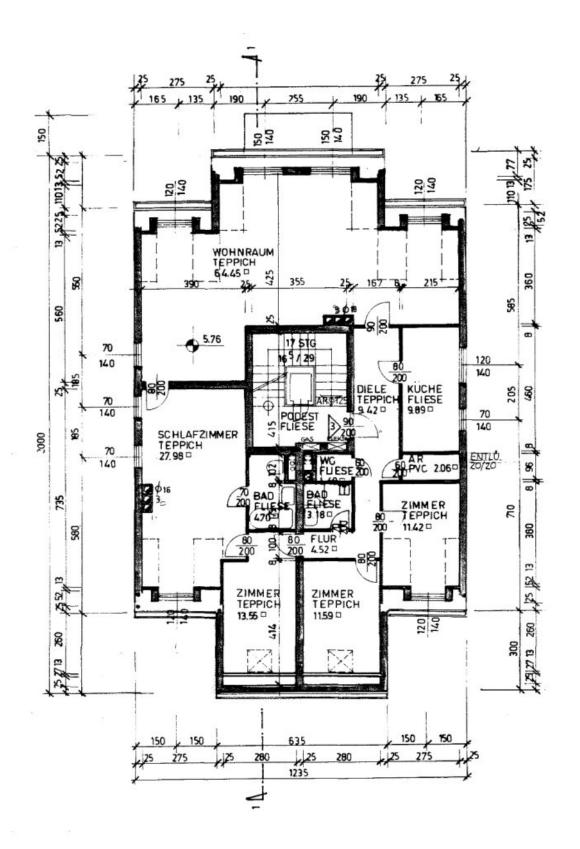


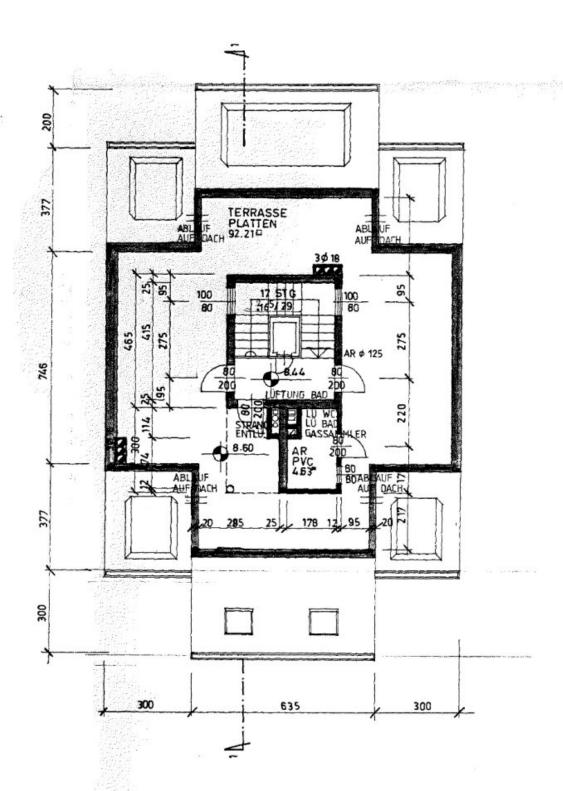












TERRASSE

### **Objektbeschreibung**

Die Liegenschaft liegt direkt in Neustift am Walde, ein begehrter Weinort von Wien. In der Nähe gibt es eine gute Auswahl an Nahversorgern. Mit der zur Verfügung stehenden Buslinie 35 A können verschiedene öffentliche Verkehrsträger angefahren werden. Naherholungsgebiete wie zum Beispiel der Pötzleinsdorfer Park, der Türkenschanzparkt, sowie die Höhenstrasse können schnell erreicht werden. Die optimale Verbindung von West nach Nord kann mit dem Kraftfahrzeug hervorragend genutzt werden.

Die ca. 164 m2 große 5 Zimmerwohnung liegt im 3. Liftstock. Der prachtvolle Wohn- & Essraum ist direkt in den schön gestalteten Garten gerichtet. Der hervorragende Grundriss garantiert eine optimale Raumausnutzung. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die dazugehörige Dachterrasse (diese ist sowohl vom Stiegenhaus als auch Lift zu erreichen). Mit ca. 97 m2 Fläche bietet diese viel Platz zum Erholen und ermöglicht aufgrund der 360 Grad Aussicht Sonnenstrahlen bis zum Sonnenuntergang.



- 1 Badezimmer mit Wanne, 1 Badezimmer mit Dusche
- 2 WC's
- Dachterrasse (inkl. Abstellraum)

Die Liegenschaft verfügt über eine Liftanlage, somit müssen vom Eingang bis zur Wohnung keine Treppen bewältigt werden. Auch die erwähnten Nahversorger (Gastwirtschaft, Heuriger, Lebensmittelmarkt, Friseur, Kosmetik, Ärztezentrum, Apotheke, Post) sind schnell erreichbar.

Die Wohnung ist derzeit bis Februar 2026 befristet vermietet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <250m Klinik <2.250m Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <250m Universität <2.500m Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <3.500m

#### Sonstige

Geldautomat <1.500m Bank <1.500m Post <250m Polizei <2.000m

#### Verkehr

Bus <250m Straßenbahn <1.250m U-Bahn <3.250m Bahnhof <2.750m Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap