

**Wohnen mit Weitblick – charmante
Dachgeschosswohnung mit Terrasse in Ruhelage des 12.
Bezirks**



Objektnummer: 7419/209

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,03 m²
Nutzfläche:	45,08 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,31 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	113,83 €
USt.:	13,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

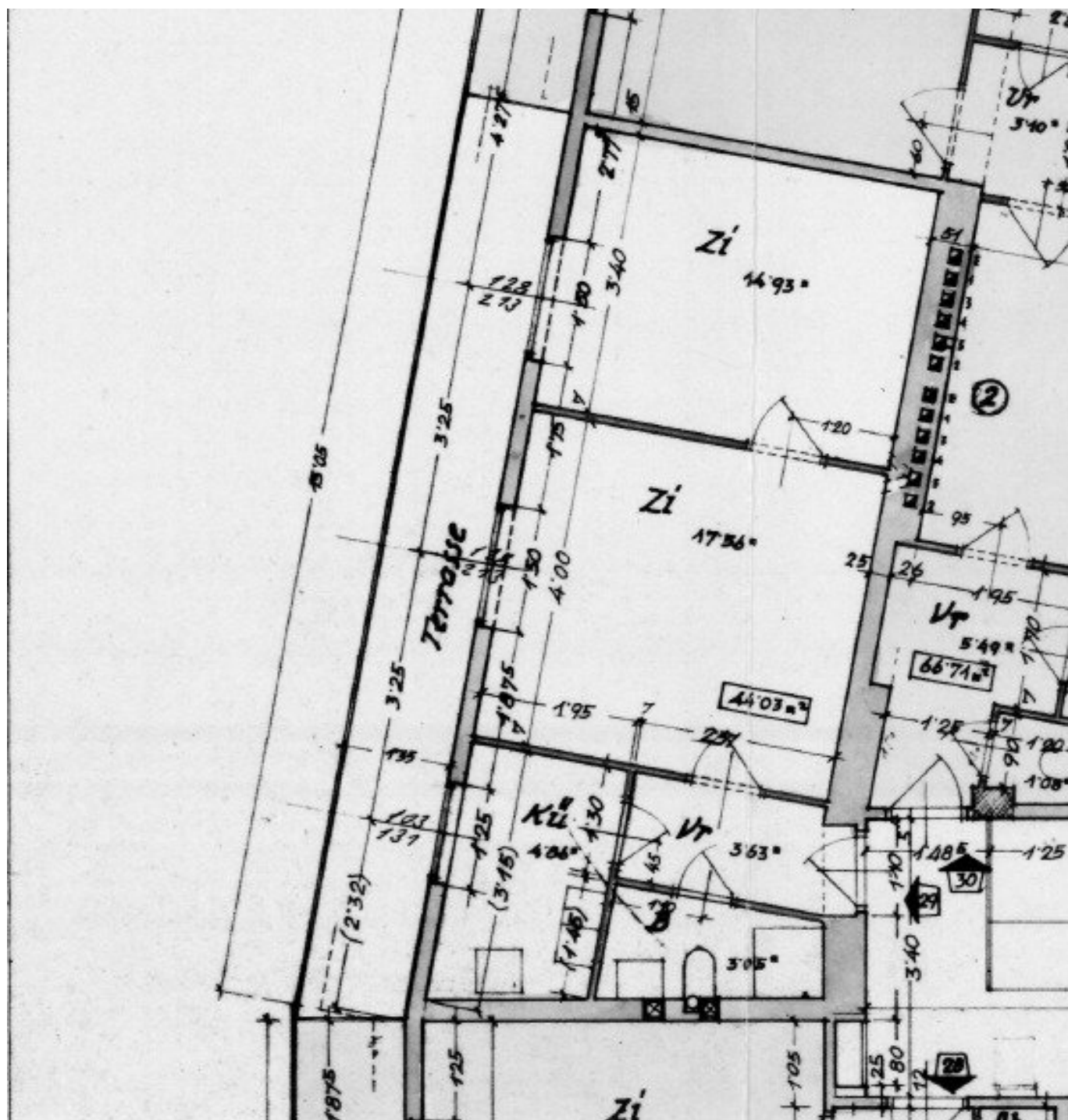


Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188







Objektbeschreibung

Diese charmante 2 Zimmer-Wohnung vereint urbanes Wohnen mit erholsamer Grünruhelage. Der durchdachte Grundriss, helle Räume und eine großzügige Terrasse mit Blick ins Grüne schaffen eine Atmosphäre zum Wohlfühlen. Ob als neues Zuhause oder als Anlageobjekt mit Potenzial – hier erwartet Sie eine Immobilie mit viel Gestaltungsfreiraum und idealer Anbindung a die Stadt.

[Jetzt virtuell besichtigen!](#)

Raumaufteilung & Wohncharakter

Die 2 Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl. Vom zentralen **Vorraum** aus sind die Küche, das Badezimmer sowie das Wohnzimmer getrennt begehbar.

- Das **Badezimmer** ist kompakt, verfügt über Dusche, WC und Waschbecken und befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand.
- Die **Küche** bietet ausreichend Platz für den täglichen Gebrauch und ermöglicht beim Kochen einen schönen Blick auf die Terrasse. Auch hier besteht Modernisierungspotenzial.
- Das **Wohnzimmer** ist großzügig und hell, bietet viel Platz für einen Wohn- und Essbereich und hat einen direkten Ausgang auf die sonnige **Terrasse**.
- Das **Schlafzimmer** liegt ruhig, bietet ausreichend Platz für ein Bett und einen Kleiderschrank und verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zur Terrasse.
- Die **Terrasse** stellt das absolute Highlight der Wohnung dar – hier genießen Sie Ihren Morgenkaffee mit Weitblick und haben Raum für Pflanzen, Sitzgelegenheiten oder entspannte Stunden im Freien

Ausstattung & Zustand

- Die **Fenster** in Küche und Schlafzimmer wurden vor rund 4 Jahren erneuert (2-fach verglast), die Fenster im Wohnzimmer bereits vor ca. 9 Jahren.
- Ein **zugeordnetes Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.
- Im Haus steht ein **Wasch- und Trockenraum** zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

- Die bestehende Heizanlage der Wohnung, bestehend aus Therme, Leitungsnetz und Heizkörpern, befindet sich in einem veralteten Zustand und sollte im Zuge einer Modernisierung vollständig erneuert werden, um einen zeitgemäßen und energieeffizienten Betrieb sicherzustellen.
- Ein **Lift** ist vorhanden und sorgt für Zugang zur Wohnung.

Diese Wohnung bietet eine solide Grundlage für Eigennutzer oder Anleger mit dem Wunsch nach individueller Gestaltungsmöglichkeit und punktet durch ihre gute Lage, praktische Raumaufteilung und vor allem durch die attraktive Terrasse mit Grünblick.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap