

**Sehr helle Dachgeschoßwohnung mit ruhiger Loggia und  
Terrasse - ERSTBEZUG nach Sanierung -  
PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 1689/3145817**  
**Eine Immobilie von LVS Invest GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 1,00
<b>Kaufpreis:</b>	380.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.671,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	127,74 €
<b>USt.:</b>	12,77 €

## Ihr Ansprechpartner



### Gabi Strobl

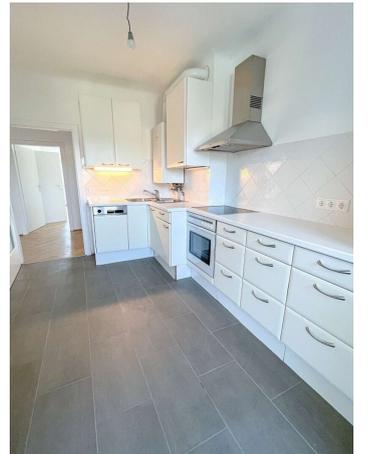
LVS Invest GmbH  
Franz Sailerstraße 1  
4492 Hofkirchen im Traunkreis

T +43 650 22 37 076  
H +43 650 2237076

Ge  
Ve



















## Objektbeschreibung

Erstbezug nach Sanierung!

Was wünschen wir uns: Räume, in denen wir uns auf Anhieb wohlfühlen und gerne einziehen möchte! Den Lieblingsemenschen einladen, gute Musik hören, leckeres Essen genießen oder den Tag gemütlich ausklingen lassen.

Diese Wohnung vermittelt ein sehr angenehmes Wohlfühlflair und von der Loggia haben Sie einen schönen Weitblick bis zum Kahlenberg.

Die optimale Raumaufteilung spricht sowohl für den Eigenbedarf der Wohnung oder auch für Anleger, als WG-Wohnung.

Die Vielfältigkeit dieser Liegenschaft schafft langfristig attraktive Möglichkeiten und bleibt durch die TOP Preisgestaltung gut finanzierbar.

Eigentümer, die Hauptwohnsitz anmelden, können von der temporären Gebührenbefreiung profitieren!

Die Wohnhausanlage wurde bereits thermisch saniert mit neuen Fenstern, Terrassen und Vollwärmeschutz. Die Sanierungsarbeiten in der Wohnung wurden 2024 fertiggestellt.

Die ca. 67 m<sup>2</sup> große Wohnung inklusive südwestlich ausgerichteter Loggia liegt im letzten Liftstock und teilt sich wie folgt auf:

zentrales Vorzimmer mit Parkettboden,

1 großes Wohn- Schlafzimmer mit 2 flügeliger Terrassentüre (Innenbeschattung) zur

straßenseitigen Terrasse,

1 Schlafzimmer mit Parkettboden, doppelflügeligem Fenster und Innenbeschattung,

Essküche mit Ausgang zur Innenhof Loggia,

Bad und WC getrennt.

Die beiden Zimmer und der Vorraum sind mit hochwertigen Fischgrät Eiche-Parkettböden ausgestattet, die Küche mit Fliesen Format 30x60 cm.

Das Bad wurde komplett neu gestaltet mit Dusche und Glaswand, Waschtisch mit Unterschrank, Handtuchheizkörper und WM-Anschluss.

Die Eingangstüre und alle Innentüren sind vom Tischler neu eingebaut mit Holzzargen, Wände und Decken sind frisch gemalt.

Die Gastherme wurde getauscht und komplett erneuert, ein elektrischer Kachelofen (Nachtspeicherofen) sorgt für eine zusätzliche Wärmequelle.

Die Wohnung ist mit einer Küche ausgestattet.

Als Zubehör steht ein großzügiges Kellerabteil zur Verfügung.

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap