

# LICHTDURCHFLUTETE DACHTERRASSENWOHNUNG IN TOPLAGE - 1060 WIEN



**Objektnummer: 2374**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 75,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,35
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	145,73 €
<b>Heizkosten:</b>	88,47 €
<b>USt.:</b>	32,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Sabine Klein**

Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

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

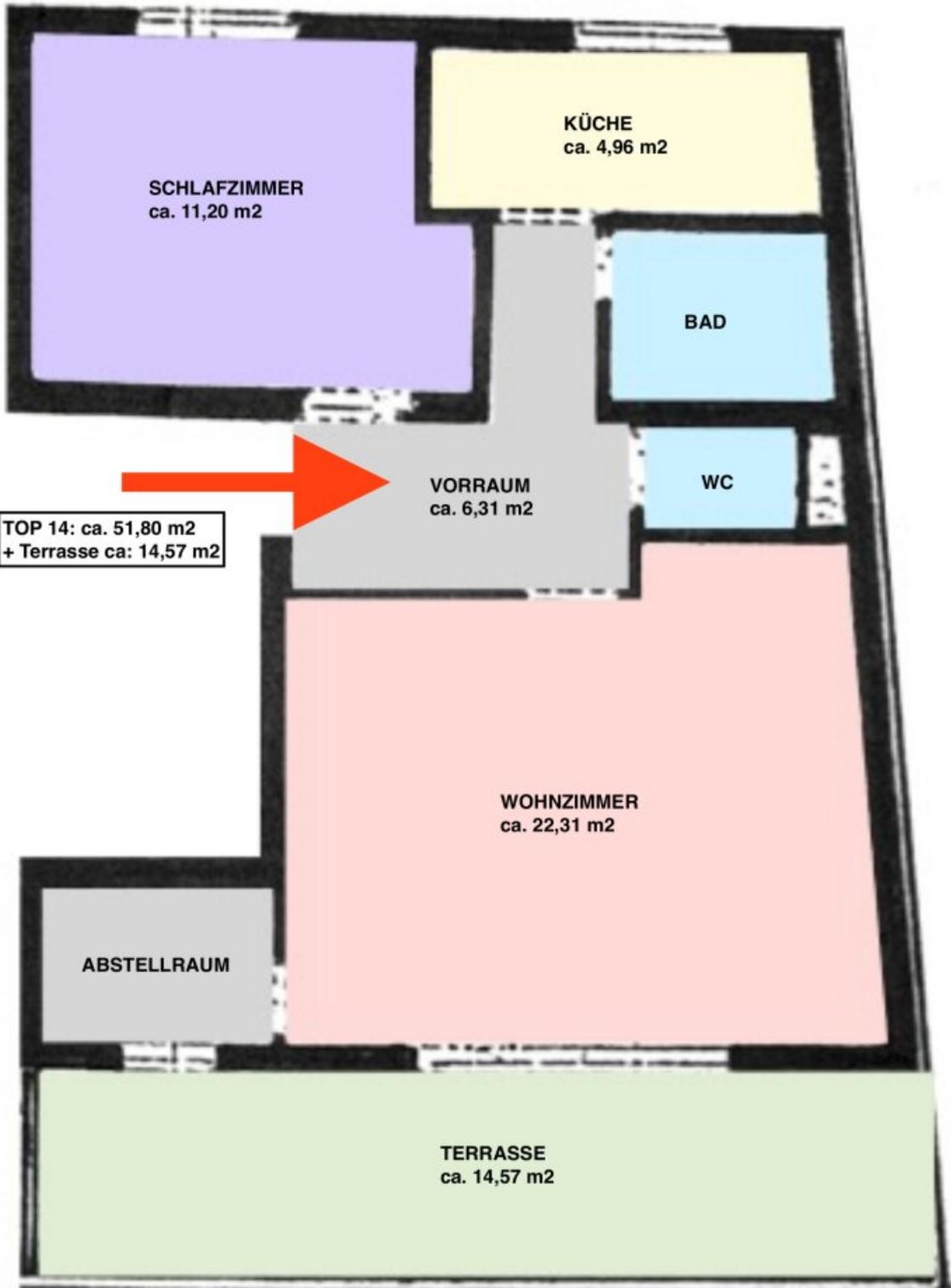








HOFSEITE



## Objektbeschreibung

### LICHTDURCHFLUTETE DACHTERRASSENWOHNUNG MIT BLICK ÜBER DIE DÄCHER WIENS

Diese Wohnung ist in einem der lebendigsten und urbansten Grätzl der Stadt gelegen - im Herzen des 6. Bezirks: Mariahilf. Die Lage punktet mit einer vielfältigen Infrastruktur, hervorragenden öffentlichen Anbindung und einem kreativen, jungen Stadtfair!

#### HIGHLIGHTS:

- ostseitige Terrasse mit 14,57 m<sup>2</sup>
- Dachgeschosswohnung – keine Wohnung/Nachbarn über Ihnen
- Lift im Haus
- große Fensterflächen – hell & freundlich
- durchdachte Raumaufteilung
- hofseitiges Schlafzimmer
- KFZ-Stellplätze im Innenhof – Anmietung je nach Verfügbarkeit (aktuell in Abklärung)

Diese einzigartige Wohnung im obersten Geschoss eines gepflegten Hauses bietet Wohnen über den Dächern von Wien – mit Privatsphäre. Der Lift bringt Sie bequem bis vor die Wohnungstüre. Besonderes Highlight ist die ca. 14,57 m<sup>2</sup> große Terrasse, die zum Verweilen und Entspannen einlädt – ideal für Sonnenaufgänge, Frühstück im Freien oder laue Sommerabende.

#### LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Die Webgasse im 6. Bezirk punktet durch ihre **zentrale und urbane Lage** in der Nähe zur Innenstadt. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend. Shopping, Kulinarik oder öffentliche Verkehrsmittel – hier ist alles in unmittelbarer Umgebung! Der Naschmarkt ist ein beliebter Treffpunkt für Genießer:innen, mit einer Vielzahl an internationalen Lokalen, Feinkostständen und Wochenmärkten.

Der Bezirk Mariahilf zieht vor allem ein **junges, kreatives Publikum** an – ideal für Studierende, Berufseinsteiger:innen, Kreative oder Expats:

- Zahlreiche Cafés, Bars und Co-Working-Spaces
- Nähe zu Universitäten und Fachhochschulen
- Kultige Locations wie das Haus des Meeres, die Gumpendorfer Szene und das MuseumsQuartier sind bequem zu Fuß erreichbar.

#### **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:**

- U3 Zieglergasse: nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt erreichen Sie die beliebte Mariahilfer Straße, von wo Sie in 5 Minuten am Stephansplatz (Innenstadt) und in 2 Minuten am Westbahnhof gelangen
- U4 Pilgramgasse
- Westbahnhof mit U3, U6, S-Bahn, Fernverkehr, Airport-Bus
- STRASSENBAHN: 60
- BUSLINIEN: 13A, 48A, 59A, 57A
- NACHTBUSLINIEN: N60, N71

#### **RAUMAUFTeilUNG:**

- VORZIMMER
- WOHNZIMMER MIT AUSGANG AUF DIE TERRASSE (ostseitige Ausrichtung)
- SCHLAFZIMMER
- KÜCHE
- BAD MIT BADEWANNE

- SEPARATES WC
- ABSTELLRAUM MIT FENSTER

#### **AUSSTATTUNG:**

- EINBAUKÜCHE
- MÖBLIERTES BAD MIT WASCHMASCHINE
- MÖBLIERTER ABSTELLRAUM
- GARDAROBEN
- WOHNZIMMERVERBAU
- SICHERHEITSTÜRE
- PARKETTböDEN UND FLIESEN
- KUNSTSTOFFFENSTER
- FAHRRADRAUM
- GEMEINSCHAFTSRAUM
- KELLERABTEIL

## **RESÜMEE:**

Perfekte Kombination aus urbanem Lebensgefühl und zentraler Lage. Wer schnell in der Innenstadt sein, aber dennoch in einem trendigen, jungen Viertel wohnen oder arbeiten möchte, ist hier genau richtig.

**ZÖGERN SIE NICHT UND VEREINBAREN SIE NOCH HEUTE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap