

## **Stadtleben mit Panorama – Stilvolle Dachgeschosswohnung im Gründerzeithaus**



**Objektnummer: 6244/938**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	144,13 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 70,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,94
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	381,72 €
<b>USt.:</b>	38,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

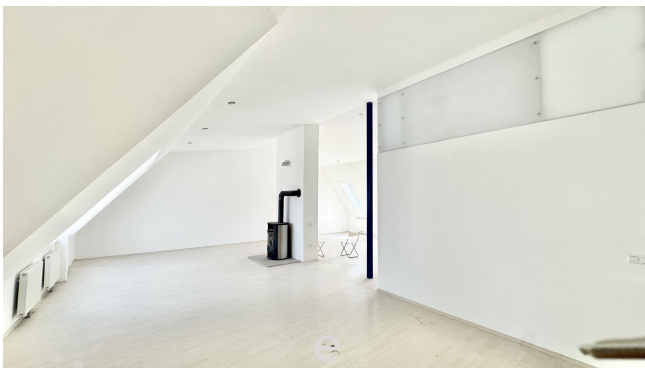
## Ihr Ansprechpartner

**Sophie Mayerhofer**

eurea Real Estates GmbH  
Hans-Sachs-Straße 1a  
4600 Wels

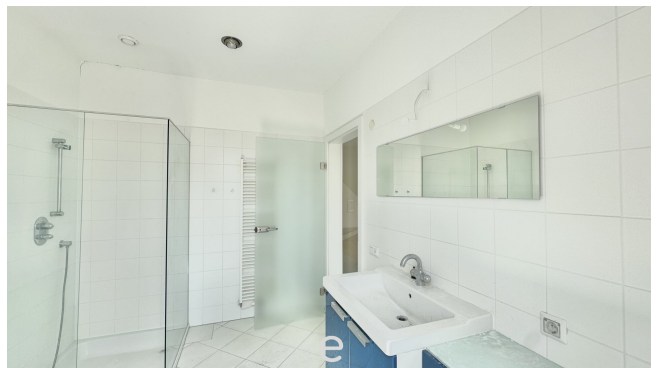
T +4367764855412

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









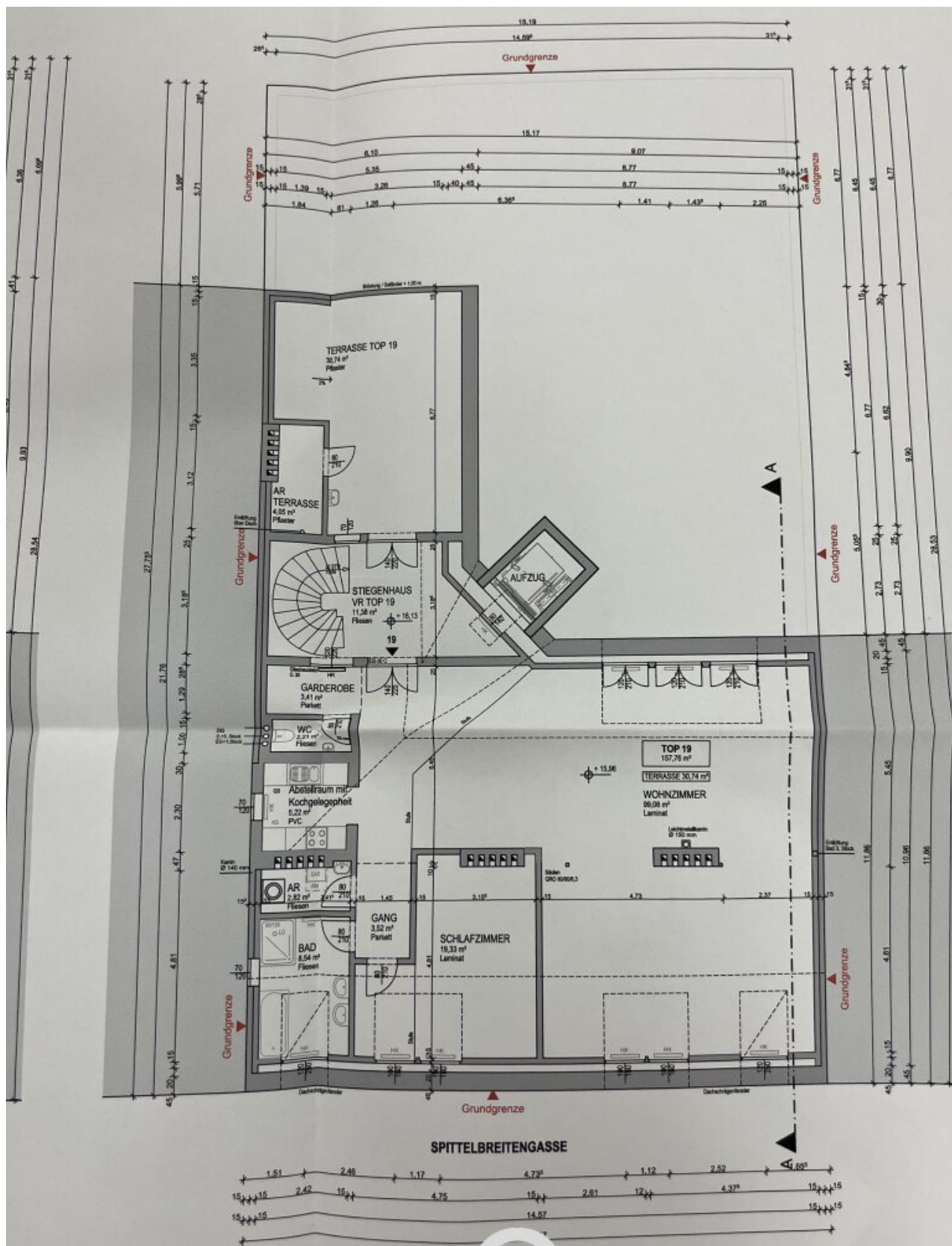












GRUNDRISS DACHGESCHOSS M = 1:100

## Objektbeschreibung

### ***Wohnfeeling im Altbau-Stil!***

Das charmante Gründerzeithaus besteht aus einem **fünfgeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss** und umfasst insgesamt **14 Wohnungen**. Nach einer umfassenden Instandsetzung präsentiert sich das Haus in gepflegtem Gesamtzustand: Die reich verzierte Fassade wurde sorgfältig aufgearbeitet, das Entrée sowie das Stiegenhaus geschliffen, neu gestrichen und geschmackvoll aufbereitet.

Im ruhigen Innenhof befinden sich der Zugang zum Aufzug, der vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss führt, ein Allgemeingarten, Fahrradabstellplätze sowie die Müllentsorgung. Die Wohnungen sind hell und lichtdurchflutet und zeichnen sich durch einen **klassischen Altbau-Stil** mit hohen Räumen aus. Beheizt wird mittels Gasetagenheizung.

Ein Teil der Wohnungen ist aktuell befristet bzw. unbefristet vermietet – insbesondere die befristeten Einheiten bieten Anlegern attraktive Perspektiven für künftigen Eigenbedarf oder Wertsteigerung.

Laut dem Gutachten der Allgemeinflächen geht hervor, dass die Elektroinstallation inkl. Steigleitung und Erdungsanlage erneuert wird. Der Verkäufer verpflichtet sich, sämtliche laut vorliegenden Gutachten resultierenden Kosten für die Erneuerungen der Elektroinstallation inkl. Steigleitung und Erdungsanlage vollständig zu tragen. Eine Umlage dieser Kosten auf die Käufer, die Eigentümergemeinschaft oder auf Rücklagen gemäß WEG ist ausdrücklich ausgeschlossen.

In einem charmanten Gründerzeithaus im 12. Wiener Gemeindebezirk – zwischen Schloss Schönbrunn und der Meidlinger Hauptstraße – gelangt diese eindrucksvolle Dachgeschosswohnung mit rund 144,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer ca. 30,74 m<sup>2</sup> großen Terrasse mit Weitblick über die Dächer Wiens zum Verkauf.

Die Wohnung besticht durch ihren durchdachten, offenen Grundriss, beeindruckende Raumhöhen von bis zu 4 Metern und eine angenehme, luftige Atmosphäre. Großzügige Dachflächenfenster auf beiden Seiten sorgen ganztägig für besonders viel Tageslicht und unterstreichen den hellen, weitläufigen Charakter der Räume. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin, der fließend in die offene Küche übergeht. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein separates WC, einen Heizraum, integrierte Deckenspotlights sowie außenliegende Rollläden im Wohn- und Schlafzimmer. Der Lift fährt direkt ins Dachgeschoss und erschließt die Wohnung barrierefrei und exklusiv.

Die Terrasse mit Stadt- und Grünblick bietet einen geschützten Rückzugsort über den Dächern der Stadt – ideal für entspannte Stunden im Freien. Diese Dachgeschosswohnung bietet ein

hohes Maß an Entfaltungspotenzial und eignet sich perfekt für all jene, die urbanes Wohnen mit großzügigem Freiraum und individueller Wohnqualität verbinden möchten.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können. Energieausweis wird gerade erstellt und wird nachgereicht!

***Wir freuen uns auf Ihr Interesse und stehen für einen Besichtigungs und Beratungstermin gerne zur Verfügung!***

***Sophie Mayerhofer, Tel: 0677/6485 5412, [sm@eurea.at](mailto:sm@eurea.at)***

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m



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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap