

**Dachgeschoss-Traum in 1130 Wien: 150 m², 2
Dachterrassen!**



Objektnummer: 2533/6711

Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1130 Wien |
| Wohnfläche: | 150,00 m² |
| Zimmer: | 8 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | C 60,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,96 |
| Kaufpreis: | 997.000,00 € |
| Betriebskosten: | 126,00 € |
| USt.: | 14,92 € |
| Provisionsangabe: | |

35.892,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Thilo Börner

Börner Ihr Hausmakler GmbH
Adalbert Stifterstr. 21/2/39
1200 Wien

H +43 664 33 00 156





















Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

146.6 m²

Balkone und Terrassen

24.9 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese beeindruckende Dachgeschosswohnung im begehrten 13. Bezirk bietet Ihnen nicht nur großzügigen Raum zum Wohlfühlen, sondern auch eine erstklassige Lage, die keine Wünsche offenlässt.

Die ruhige Wattmanngasse einerseits und der große Garten auf der anderen Seite sind die Basis des Wohlfühlens in der Dachgeschoßwohnung mit großzügigen 150 m² und einem langen Balkon über die ganze Wohnungsfront auf der einen Seite und einem Eckbalkon Gartenseitig. Man könnte die Wohnung auch wieder in zwei Wohnungen teilen wenn Bedarf bestünde. Daher hat man auch 8 Zimmer und, zwei Küchen und 2 Bäder zur Verfügung. Die Wohnung hat mehrere charmante Kachelöfen und spiegelt den gutbürgerlichen Charm der 90er Jahre wieder. Der Erwerber wird somit je nach seinem Wunsch die Wohnung umgestalten, Dementsprechend ist auch der Preis fair angesetzt für die Größe und Lage. Hervor zu heben ist, dass diese Dachgeschoßwohnung ohne die sonst üblichen Dachschrägen aus kommt und so viel besser nutzbar ist. Gerade im Sommer ist es auch wichtig, dass man durch lüften kann, weil sich die Wohnung auf beide Hausseiten erstreckt.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Diese Dachgeschosswohnung in 1130 Wien ist mehr als nur ein Wohnraum – sie ist ein Lebensgefühl. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem Charme dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Kaufpreis: € 997.000,-- - Finanzierungsbeispiel: angen. Eigenmittel € 199.400,00 ab mtl. € 3.534,--/420 Monate Laufzeit

WIKIFINIA Finanzmanagement GmbH

Mag. Wilhelm Kindlinger

Geschäftsführer

T: +43 676 6577064; E: wilhelm.kindlinger@wikifinia.at

B: Opernring 1 / E / 436-437, 1010 Wien; W: www.wikifinia.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap