

Dachgeschoßwohnung mit großzügiger Westterrasse in gefragter Lage nahe U4/U6-Station „Längenfeldgasse“



Objektnummer: 5498/432

Eine Immobilie von Hofbauer & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	90,35 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 168,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,98
Kaufpreis:	427.000,00 €
Betriebskosten:	187,41 €
USt.:	18,74 €
Provisionsangabe:	

15.372,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



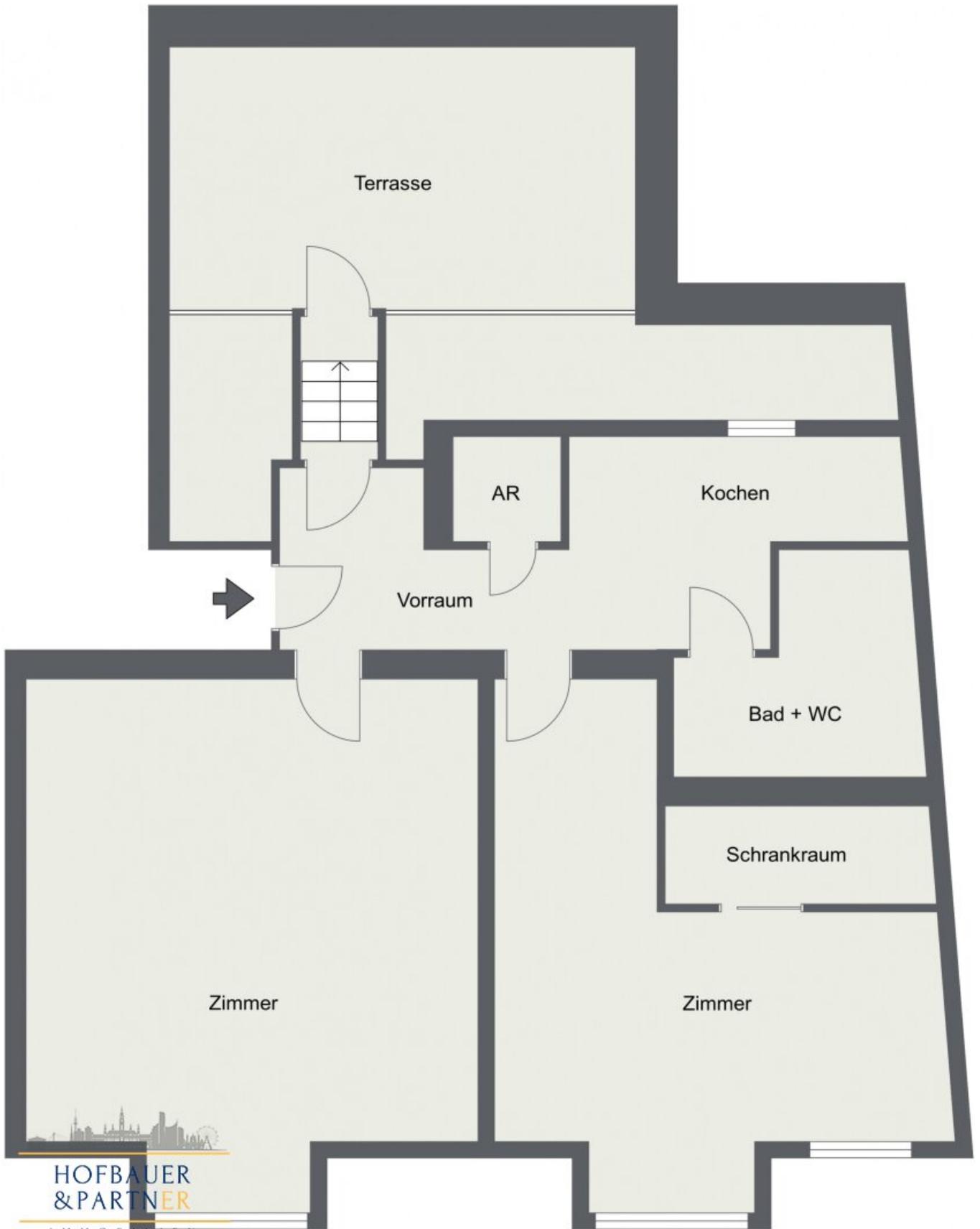
Tassilo Hofbauer

Hofbauer & Partner Immobilien GmbH
Hertha-Firnberg-Straße 7/3









Objektbeschreibung

Diese Dachgeschoßwohnung überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche und die einladende Terrasse, die nach Westen ausgerichtet ist und damit herrliche Sonnenuntergänge bietet. Mit einer Wohnnutzfläche von rund 90 m² und einer Terrassenfläche von etwa 16 m² bietet sie ausreichend Platz für komfortables Wohnen und individuelle Gestaltung.

Die Wohnung umfasst zwei gut geschnittene Zimmer mit einer funktionalen und zugleich angenehmen Raumaufteilung. Der großzügige Wohn- und Essbereich schafft eine offene, freundliche Atmosphäre, während das Schlafzimmer einen ruhigen Rückzugsort bietet.

Die Ausstattung erfüllt alle Ansprüche an modernes Wohnen: Eine vollständig ausgestattete Einbauküche ist bereits integriert und sofort nutzbar. Für angenehme Temperaturen auch in den Sommermonaten sorgt eine Klimaanlage. Zusätzlich steht ein Kellerabteil mit rund 3 m² als Stauraum zur Verfügung.

Ein Pkw-Abstellplatz im Innenhof ist ebenfalls im Angebot enthalten.

Mit nur wenigen Handgriffen lässt sich die derzeitige 2-Zimmer-Wohnung in eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung umgestalten.

Die Lage ist einer der größten Vorteile dieser Immobilie: Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Station Längenfeldgasse, einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt der U-Bahn-Linien U4 und U6, sowie die U4 Station Maragretengürtel und die Straßenbahnlinien 6 und 18. Damit und weitere direkte Verbindungen sind hiermit in alle Richtungen Wiens gewährleistet. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote befinden sich ebenfalls in Gehweite, sodass eine hervorragende Infrastruktur gegeben ist.

Diese Immobilie verbindet eine großzügige Wohnfläche mit einer sonnigen Terrasse und einer optimalen Lage – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Komfort schätzen.

Preis und Detailinformation

- Kaufpreis: € 427.000,00
- Betriebskosten/Monat: € 289,55
- Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Informationen und Besichtigung:

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen **Herr Tassilo Hofbauer** unter [+43 \(0\) 660 166 43 77](tel:+4306601664377)

oder t.hofbauer@hofbauer-partner.at gerne zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.