Erstbezugs-Dachgeschosswohnung auf einer Ebene mit großzügiger Terrasse, Privatlift & eigenem Zugang



Objektnummer: 8425/135

Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	116,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,08 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,78
Kaufpreis:	929.500,00 €
Betriebskosten:	231,98 €
USt.:	30,70 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten

von Alten Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 17/4
1040 Wien


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN

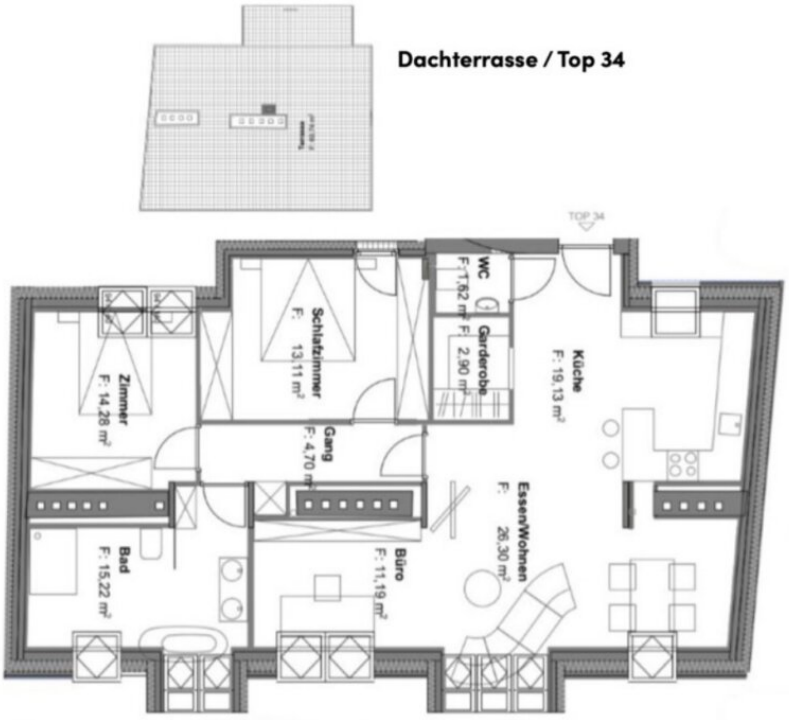

VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN

Top 34



VON ALTEN

Objektbeschreibung

Die Vorzüge dieser Immobilie:

+ Erstbezug nach Sanierung: Hochwertige und moderne Ausstattung

+ ca. 116 m² Nutzfläche

+ 3 Zimmer

+ Badezimmer mit Dusche, Wanne, WC und Fenster

+ Gäste WC

+ Lichtdurchfluteter Wohnbereich

+ Privatsphäre: Separater Zugang und eigenes Treppenhaus

+ Dachterrasse mit ca. 61 m²: Großzügig dimensioniert, inklusive Wasseranschluss und Abstellraum

+ Klimaanlage in allen Räumen

+ Parkettböden

+ Kellerabteil

+ Sanierter, gepflegter Altbau

+ Ruhige Lage: Gute Parkplatzsituation und dennoch zentrale Anbindung

+ Freundliches Straßenbild mit Baumbestand

Die Wohnung

Die Dachgeschosswohnung mit einer **Nutzfläche von ca. 116 m²** befindet sich in einem gepflegten Gründerzeithaus aus dem Jahr 1920. Das Dachgeschoss wurde im Jahr **2017** ausgebaut und seit der Fertigstellung nicht bewohnt, wodurch sich die Wohnung im Zustand eines **Erstbezugs** befindet. Besondere Aufmerksamkeit wurde auf die Qualität der Materialien gelegt, einschließlich eines neu verlegten, **schallgedämmten Bodens**.

Die Immobilie bietet einen **privaten Zugang**: Der Lift führt direkt bis zur Wohnung, wobei die Nutzung auf dieser Ebene durch einen Schlüssel gesichert ist. Der Wohnungsbereich umfasst einen separaten Treppenhausabschnitt und ist von den darunterliegenden Stockwerken durch eine abschließbare Tür abgetrennt.

Die Wohnung verfügt über eine großzügige **Dachterrasse** mit **ca. 61 m²** und Panoramablick, **Wasseranschluss** und einem **separaten Abstellraum**. Der Grundriss der Wohnung umfasst einen **Wohn- und Essbereich** mit **angeschlossenem Kochbereich**, **zwei Schlafzimmer**, ein **Badezimmer** mit **freistehender Badewanne, WC** und **Dusche** sowie **Fenster**.
Ein **Gäste-WC** und ein **Eingangsbereich mit Garderobe** sind ebenfalls vorhanden.

Alle Räume sind mit **Klimaanlage** ausgestattet. Die Fenster verfügen über elektronisch bedienbare **Außenbeschattung.** Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum.

****Bitte beachten Sie, dass einige der abgebildeten Einrichtungsgegenstände zur besseren Veranschaulichung als Visualisierungen erstellt wurden, um die Potenziale des Raumes darzustellen.****

Die Lage

Die Wohnung liegt im lebendigen **Wiener Stadtteil Margareten**, einem zentralen und beliebten Wohnbezirk mit hervorragender Anbindung
und **Infrastruktur**. **Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants** sowie **Schulen** und **Kindergärten** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Erholungsflächen wie der **Einsiedlerpark** sind bequem zu Fuß erreichbar und bieten Grünflächen für Freizeit und Erholung im Alltag.

Durch die aktuell im Bau befindliche **U2-Verlängerung** entsteht in den nächsten Jahren die nur ca. **350 Meter** fußläufig erreichbare **U-Bahn-Station Reinprechtsdorfer Straße** (Siebenbrunnengasse 41-43: Aufzüge und Stiegenaufgang). Neben dem erhöhten Komfort, kann dadurch auch von einer weiteren Aufwertung der Lage ausgegangen werden.

Öffentliche Anbindung

- **U-Bahn-Station:**
    - Margaretengürtel: ca. 1,1 Km (U4)
    - Zukünftig: Reinprechtsdorfer Straße: ca. 350 m entfernt (U2)

- **S-Bahn / Zug:**
    - Matzleinsdorfer Platz : ca. 700 m entfernt (Linien 1, 6, 18, 62 sowie R, S1, S2, S3, S4, S80)

- **Bushaltestellen:**
    - Embelgasse: ca. 200 m entfernt (Linie 12A)
    - Reinprechtsdorfer Straße / Arbeitergasse: ca. 400 m entfernt (Linien 12A, 14A)

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap