

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



**Objektnummer: 8425/135**

**Eine Immobilie von von Alten Immobilienreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	116,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,08 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,78
<b>Kaufpreis:</b>	947.400,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	231,98 €
<b>USt.:</b>	30,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucie von Alten**

von Alten Immobilien treuhand GmbH  
Hauptstraße 33  
7571 Rudersdorf





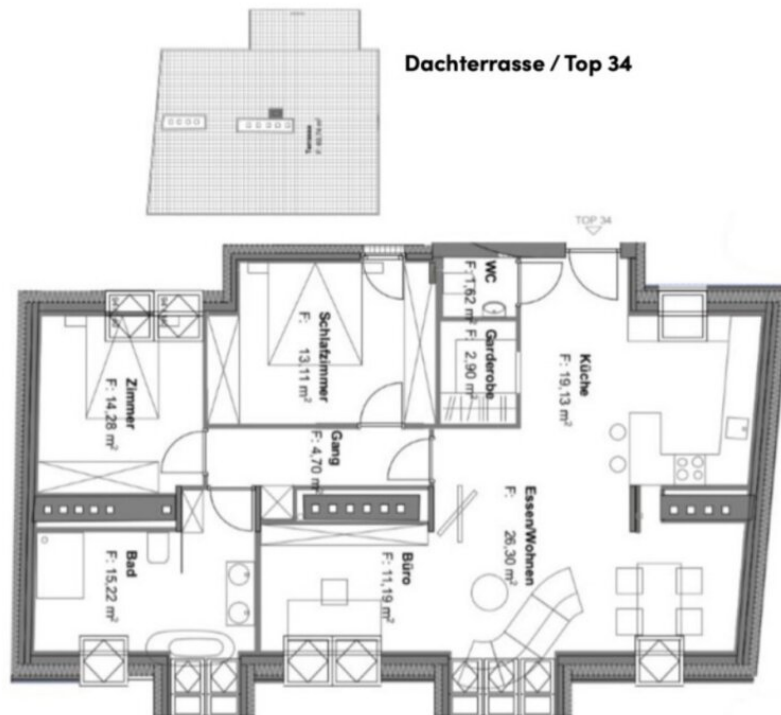


VON ALTEN



VON ALTEN

# Top 34



# Objektbeschreibung

## Die Vorzüge dieser Immobilie:

- + Erstbezug nach Sanierung: Hochwertige und moderne Ausstattung
- + ca. 116 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + 3 Zimmer
- + Badezimmer mit Dusche, Wanne, WC und Fenster
- + Gäste WC
- + Lichtdurchfluteter Wohnbereich
- + Privatsphäre: Separater Zugang und eigenes Treppenhaus
- + Dachterrasse mit ca. 61 m<sup>2</sup>: 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>** 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:**
  - Margareten Gürtel: 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