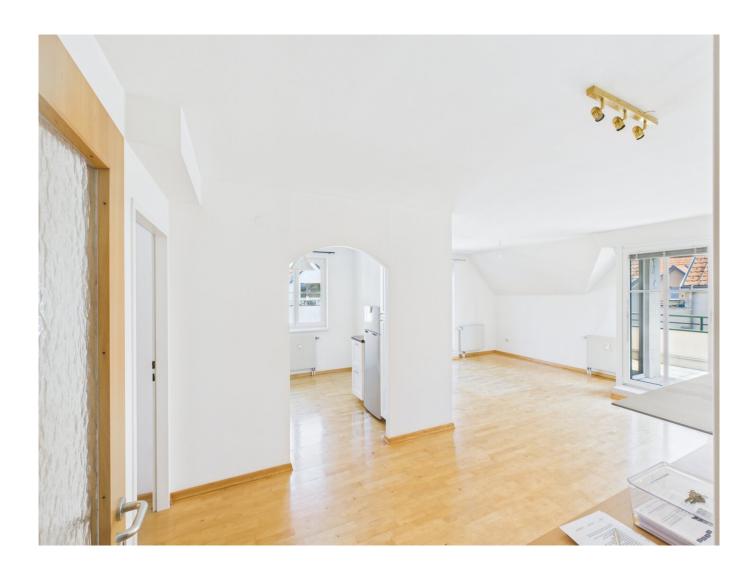
# Dachgeschosswohnung in 1220 Wien: 4 Zimmer, 2 Terrassen– Ihr neues Zuhause!



Objektnummer: 2533/6737

Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Wohnfläche:

Zimmer: WC:

Terrassen:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Dachgeschoß

Österreich

1220 Wien

1993

115,00 m<sup>2</sup>

4

1

C 69,40 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,17

497.000,00 €

283,85 €

28,39 €

## **Ihr Ansprechpartner**



Mag. Thilo Börner

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

H +43 664 33 00 156

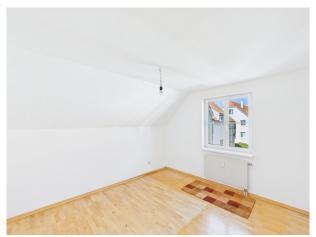














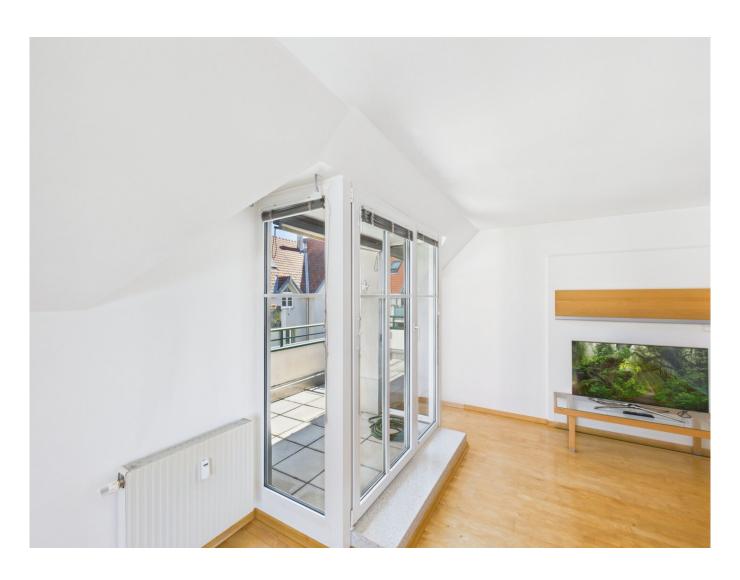










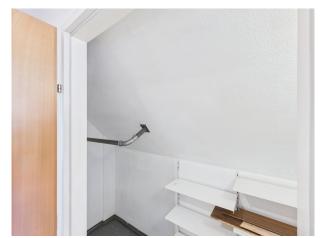




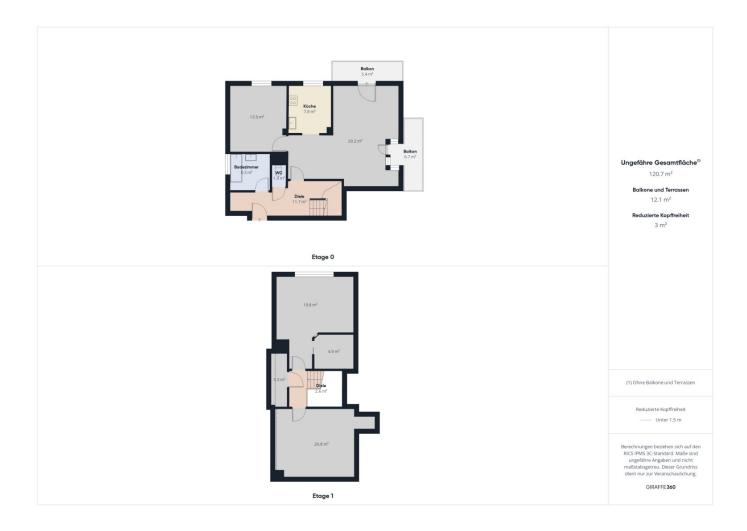
















## **Objektbeschreibung**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese traumhafte Dachgeschosswohnung im begehrten 22. Bezirk bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch eine ideale Lage mit all den Annehmlichkeiten, die das Leben in der Stadt so lebenswert machen.

Mit einer großzügigen Fläche von 115 m² und einem durchdachten Grundriss steht Ihnen hier viel Raum zur Verfügung. Die Wohnung erstreckt sich über vier lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen die Freiheit geben, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Egal, ob Sie ein gemütliches Zuhause für Ihre Familie suchen oder einen repräsentativen Raum für Ihre beruflichen Aktivitäten – hier finden Sie die perfekte Balance.

Die beiden großzügigen Terrassen laden dazu ein, die frische Luft und die Aussicht über die Dächer Wiens zu genießen. Ob beim Entspannen nach einem langen Tag oder beim Feiern mit Freunden – diese Außenbereiche erweitern Ihren Wohnraum und bieten Ihnen einen Rückzugsort im Freien.

Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang, während das Badezimmer mit einer komfortablen Badewanne zum Entspannen einlädt. Die getrennten Toiletten bieten zusätzlichen Komfort für Sie und Ihre Gäste.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch die nahegelegenen Buslinien sind Sie bestens mit dem Stadtzentrum und den umliegenden Bezirken verbunden. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum – hier ist für jeden etwas dabei.

Und das Beste: Der Kaufpreis von 497.000,00 € macht diese Wohnung zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft. Ob als Eigenheim oder als Kapitalanlage, hier erfüllen Sie sich den Traum vom eigenen Zuhause in einer der lebenswertesten Städte Europas.

Es besteht die Möglichkeit für 20.000,- € einen Garagenparkplatz zu kauen!

Die Betriebskosten belaufen sich auf 313,-

Heizkosten je nach Bedarf ca. 33,-

Warmwasser je nach Bedarf ca. 98,-

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von dieser Dachgeschosswohnung begeistern und erleben Sie, wie sich Ihr neues Leben in Wien anfühlen könnte. Ihr Traum von einem perfekten Zuhause wartet auf Sie!

Kaufpreis: € 497.000,-- - Finanzierungsbeispiel: angen. Eigenmittel € 99.400,00 ab mtl. € 1.762,--/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 <1.000m Apotheke <1.000m Klinik <3.500m Krankenhaus <6.000m

#### Kinder & Schulen

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <1.000m

### Sonstige

Geldautomat < 1.500m

Bank <1.500m Post <1.500m Polizei <1.000m

### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <3.000m Straßenbahn <4.000m Bahnhof <3.000m Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap