

**Dachgeschoßwohnung in 1220 Wien: 4 Zimmer, 2  
Terrassen– Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 2533/6737**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 69,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,17
<b>Kaufpreis:</b>	447.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	283,85 €
<b>USt.:</b>	28,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Thilo Börner**

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

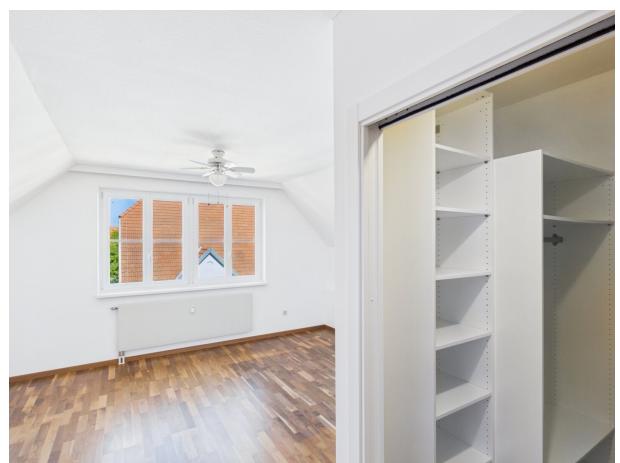
H +43 664 33 00 156

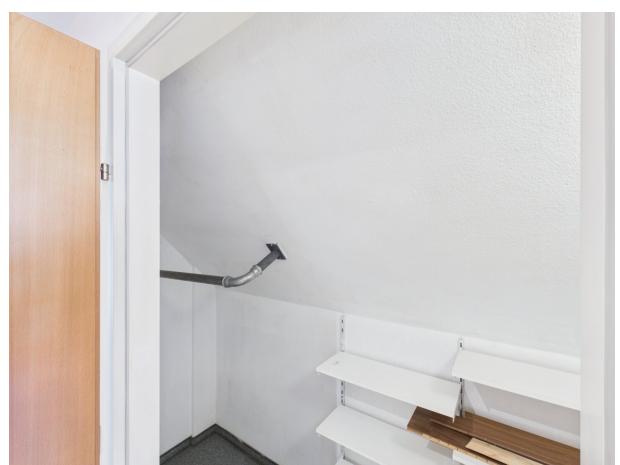
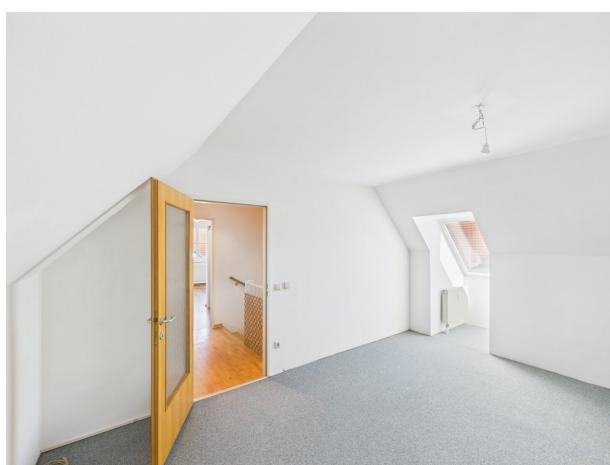


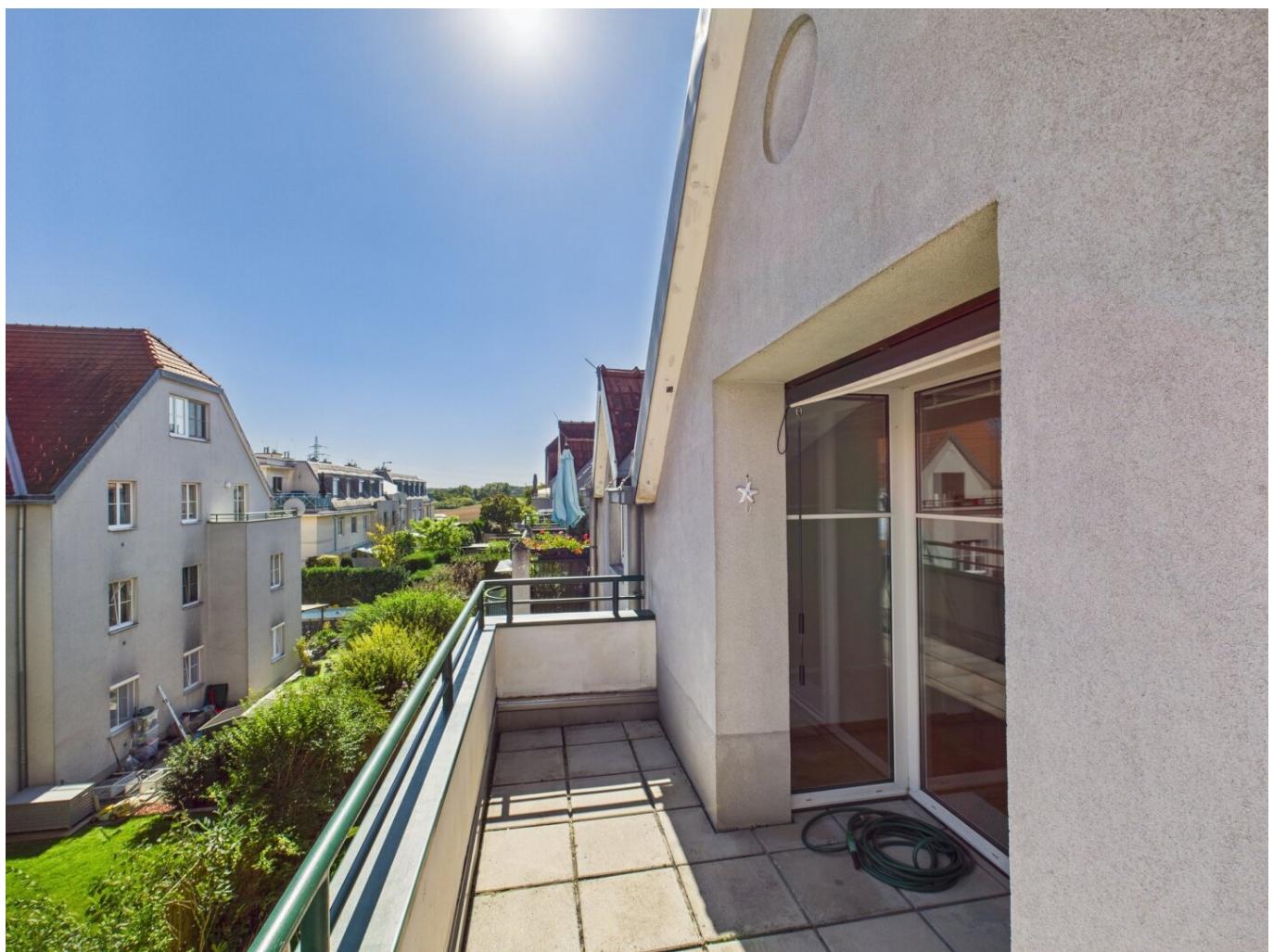














Ungefährre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

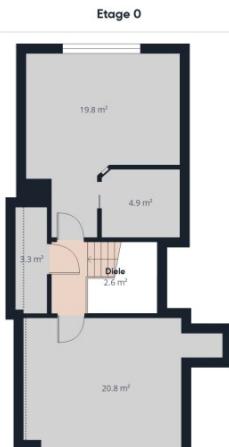
120.7 m<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen

12.1 m<sup>2</sup>

Reduzierte Kopffreiheit

3 m<sup>2</sup>

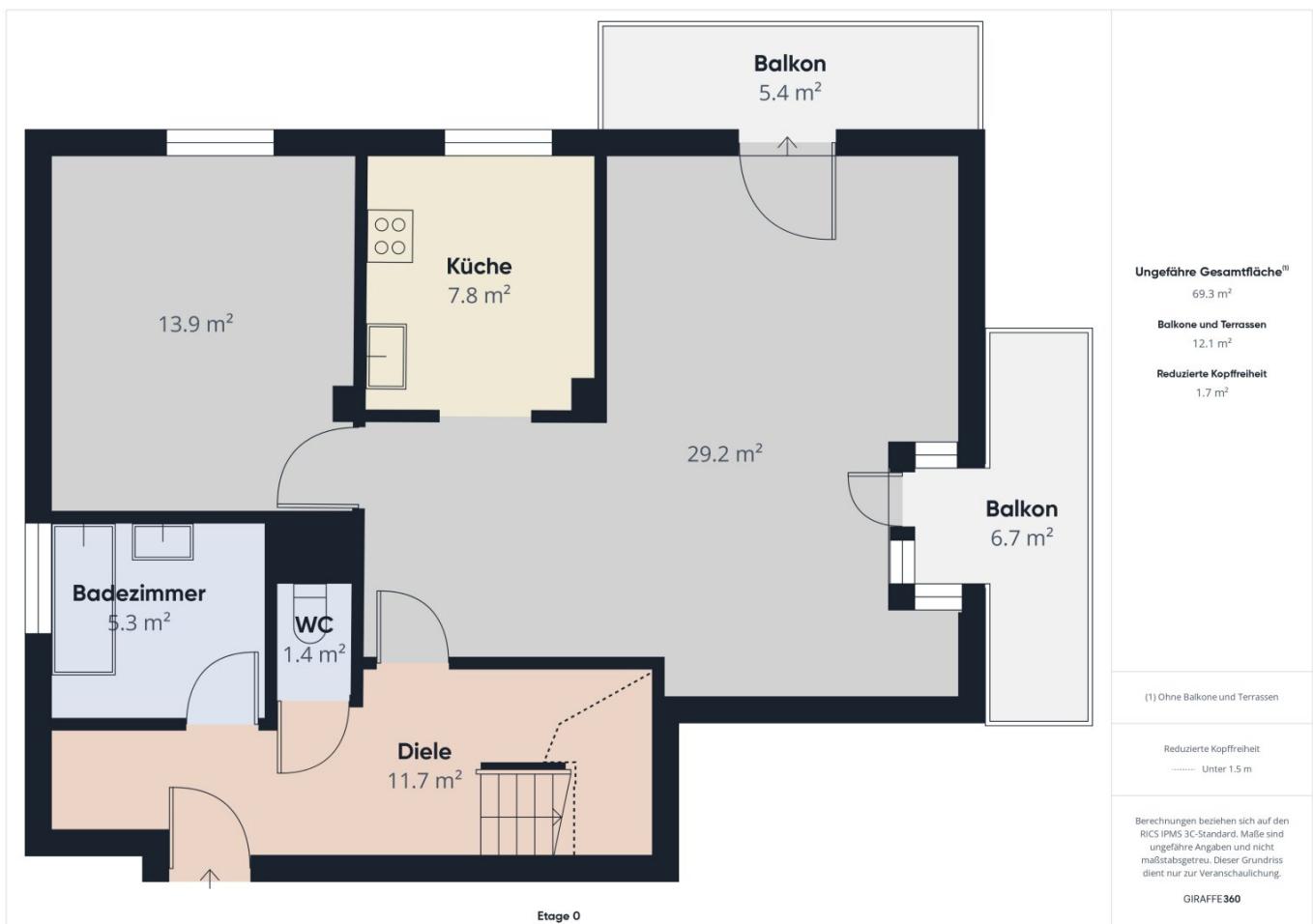


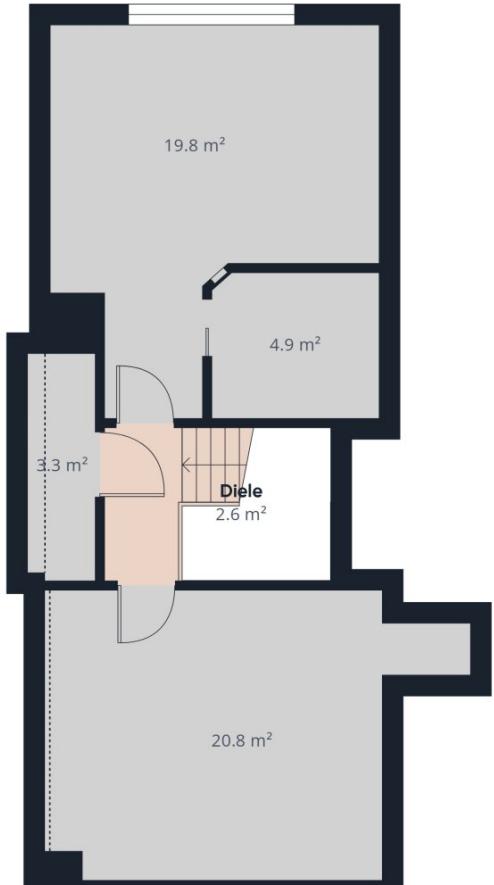
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
----- Unter 1.5 m

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

GIRAFFE360





**Etage 1**

**Ungefährre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**

$51.4 \text{ m}^2$

**Reduzierte Kopffreiheit**

$1.3 \text{ m}^2$

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
..... Unter 1.5 m

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

GIRAFFE360

# 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 m<sup>2</sup> 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 Wohnräume 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 447.000,00 € 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! Betriebskosten 35,8

Die Rücklage sind 1,05/NW =122,85

Die Betriebskosten incl Verwaltung belaufen sich auf 311,-

Heizkosten je nach Bedarf ca. 77,99-

Warmwasser je nach Bedarf ca 33,-

Alles Stand 2025

Rücklagen des Hauses sind ca.640.000,-Stand 2025

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!

### **Finanzierungsberatung: WIKIFINIA Finanzmanagement GmbH**

Mag. Wilhelm Kindlinger

Geschäftsführer

T: +43 676 6577064; E: [wilhelm.kindlinger@wikifinia.at](mailto:wilhelm.kindlinger@wikifinia.at)

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