

Bastlerhit- Ein Projekt für Macher:innen



Objektnummer: 7485/210

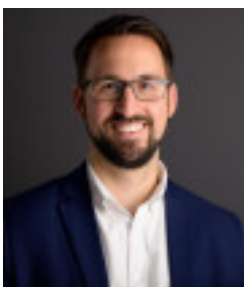
Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	142,00 m²
Nutzfläche:	149,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 153,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Raoul-Arthur Billan

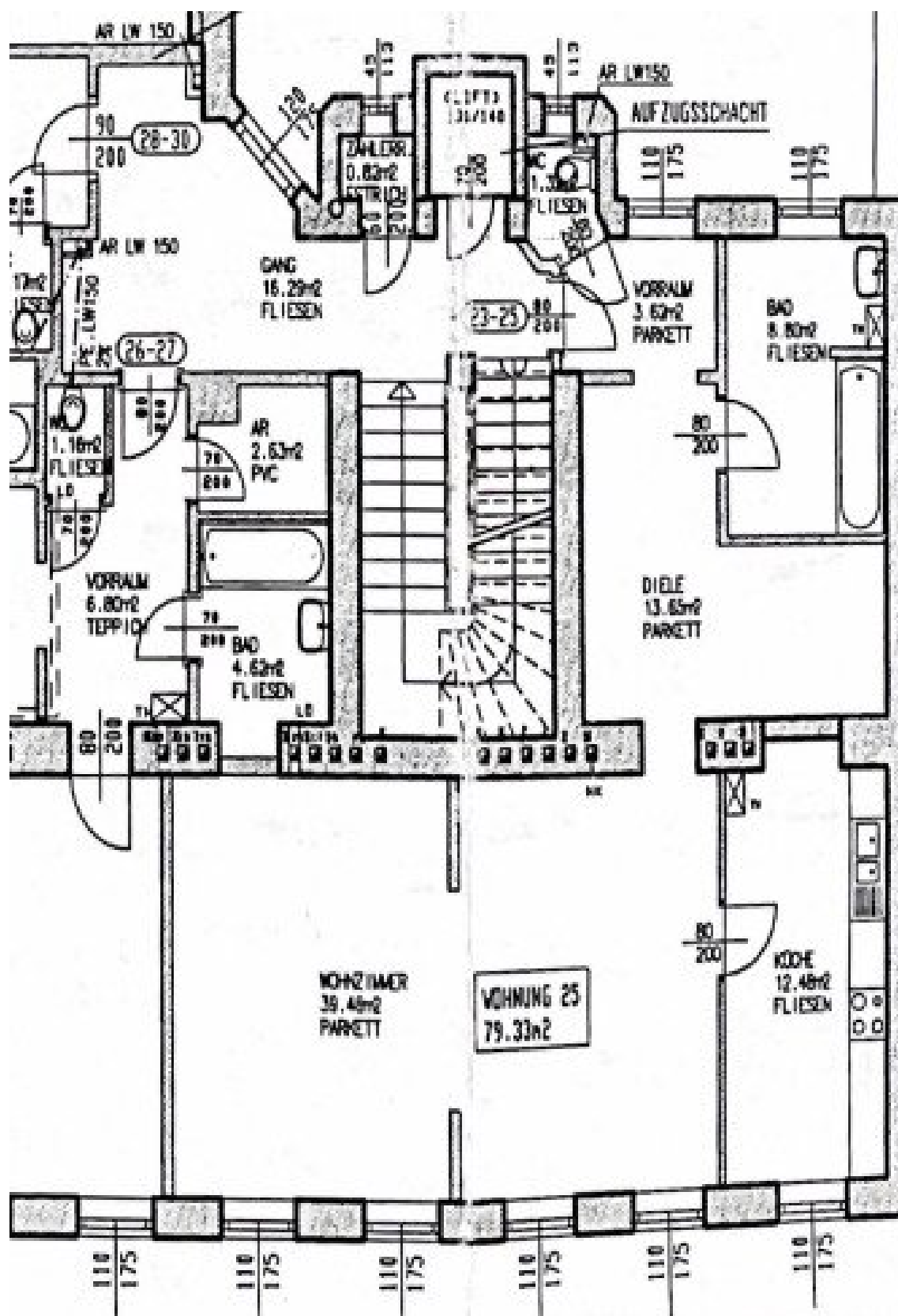
Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09
1020 Wien

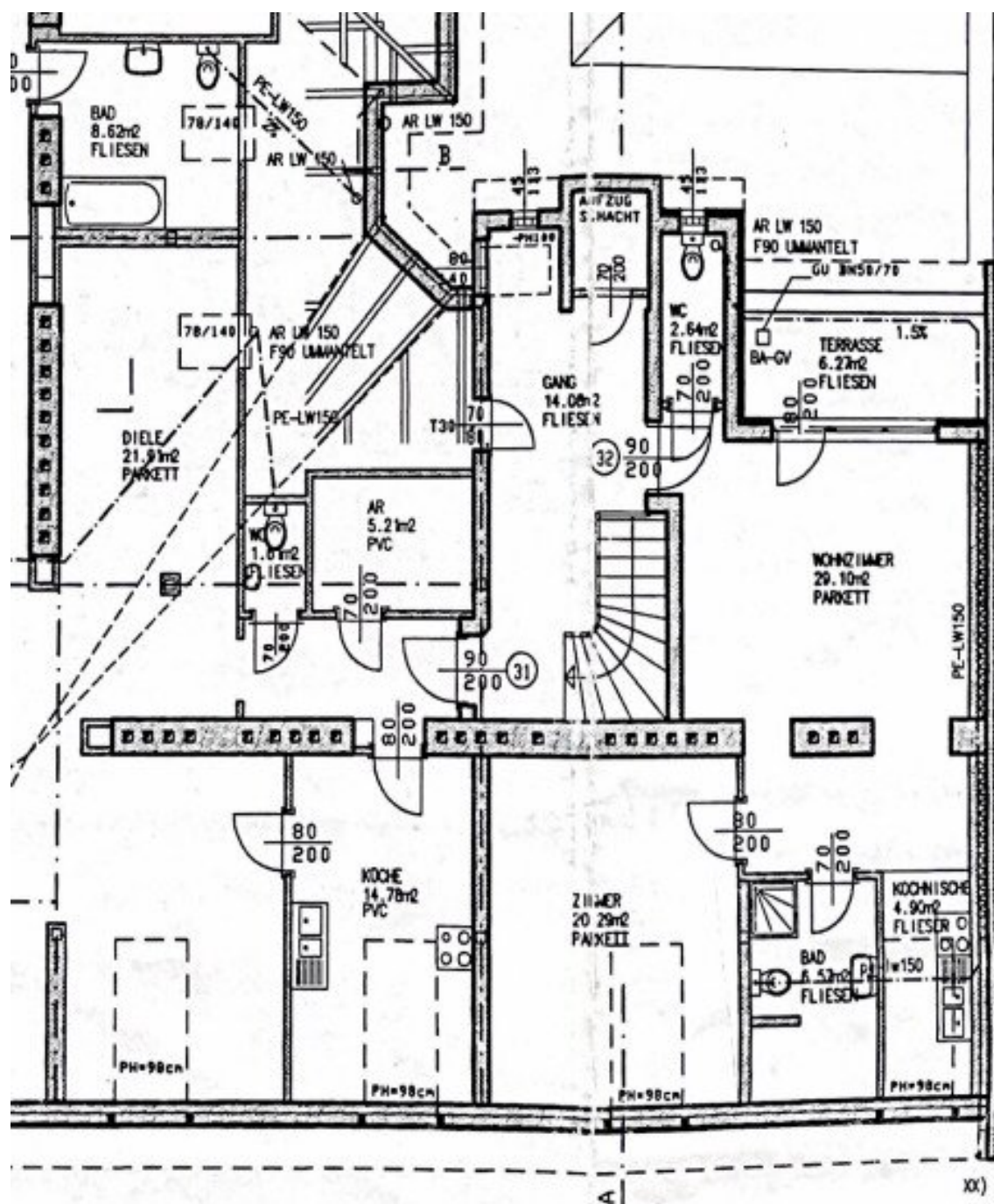












Objektbeschreibung

Dachgeschoß-Maisonette mit Terrasse – eine Wohnung für Macher!

Diese großzügige Maisonette im 3. und 4. Liftstock bietet eine außergewöhnliche Raumaufteilung, zwei separate Eingänge und viel Gestaltungsspielraum. Mit handwerklichem Geschick und kreativen Ideen verwandeln Sie diese Wohnung in ein echtes Schmuckstück. Ideal für alle, die Wert auf Individualität und Potential legen.

Die Wohnung

Untere Etage (3. Liftstock):

- Vorzimmer mit Aufgang ins Obergeschoß
- Separates WC
- Badezimmer
- Küche
- Großes Wohnzimmer mit Essbereich – bei Bedarf abtrennbar für ein zusätzliches Schlafzimmer

Obere Etage (Dachgeschoß):

- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Separates WC
- Küche
- Sonnige **Terrasse** – ideal zum Entspannen im Freien

Besonderheiten

- **Beide Etagen mit Lift erreichbar**

- **Zwei Eingänge** – flexibel nutzbar, z. B. als Wohn- und Arbeitsbereich oder für getrennte Nutzung
- **Renovierungsbedürftig** – ideal für kreative Köpfe, die sich ihr individuelles Zuhause schaffen möchten

Fazit

Eine spannende Dachgeschoßwohnung mit viel Potential – perfekt für alle, die Raum zur Entfaltung suchen und Freude daran haben, eine Wohnung nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap