

## **Leben über den Dächern Wiens: Stilvolle DG-Wohnung in Favoriten!**



**Objektnummer: 1856/66**

**Eine Immobilie von Immosamet GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien,Favoriten   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 91,05 m²              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                     |
| <b>WC:</b>                           | 1                     |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 121,20 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,87                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 429.000,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 310,90 €              |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 154,79 €              |
| <b>USt.:</b>                         | 47,94 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stella Caro Volkwein**

Immosamet GmbH  
Fischerstiege 4-8  
1010 Wien

T 0043 6606080608



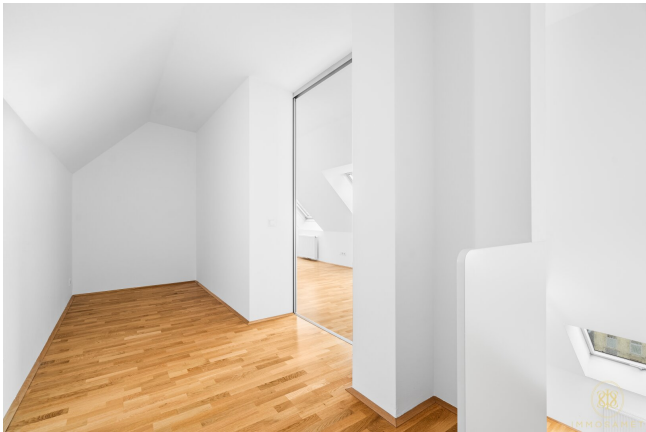
IMMO SAMET



IMMO SAMET

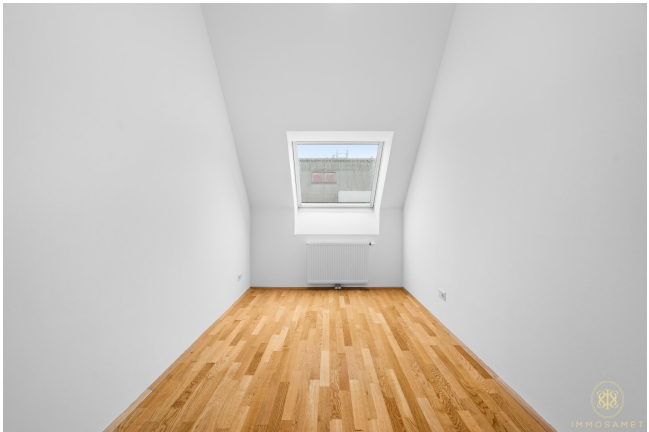


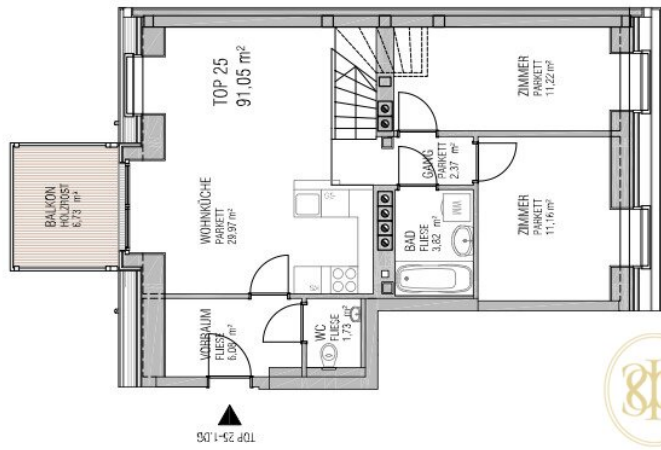
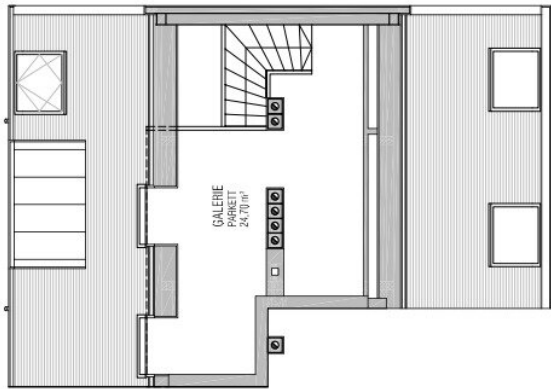
IMMO SAMET



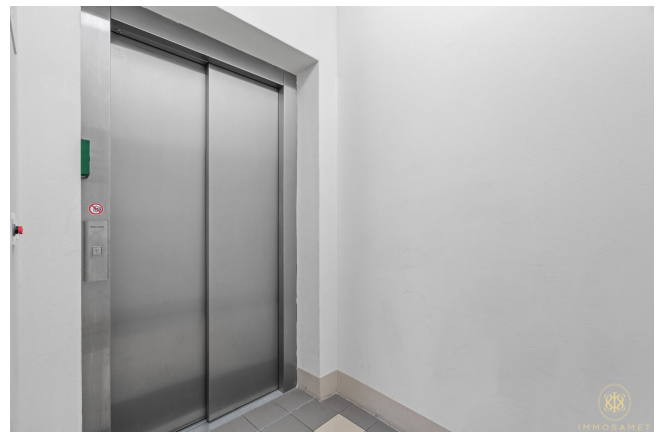
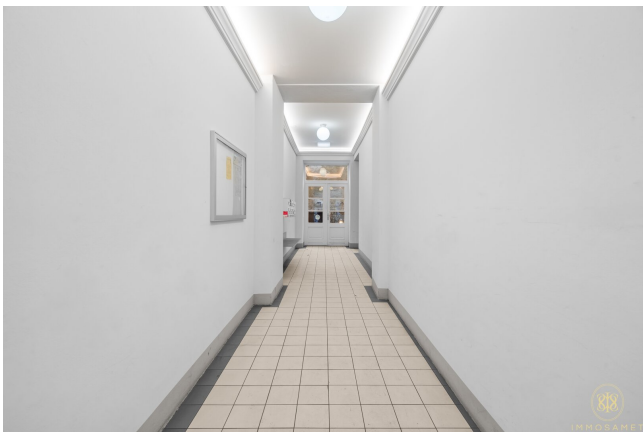


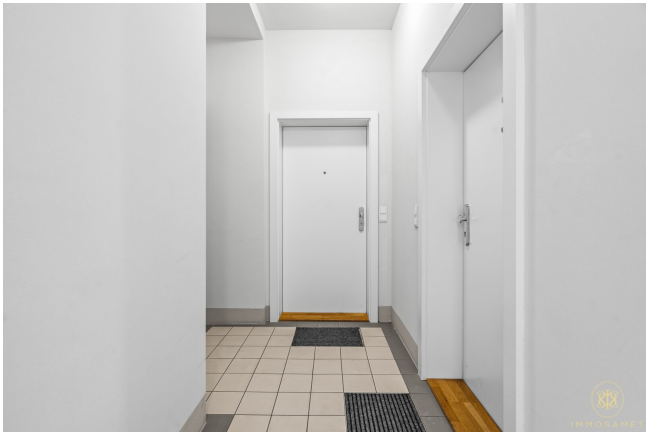






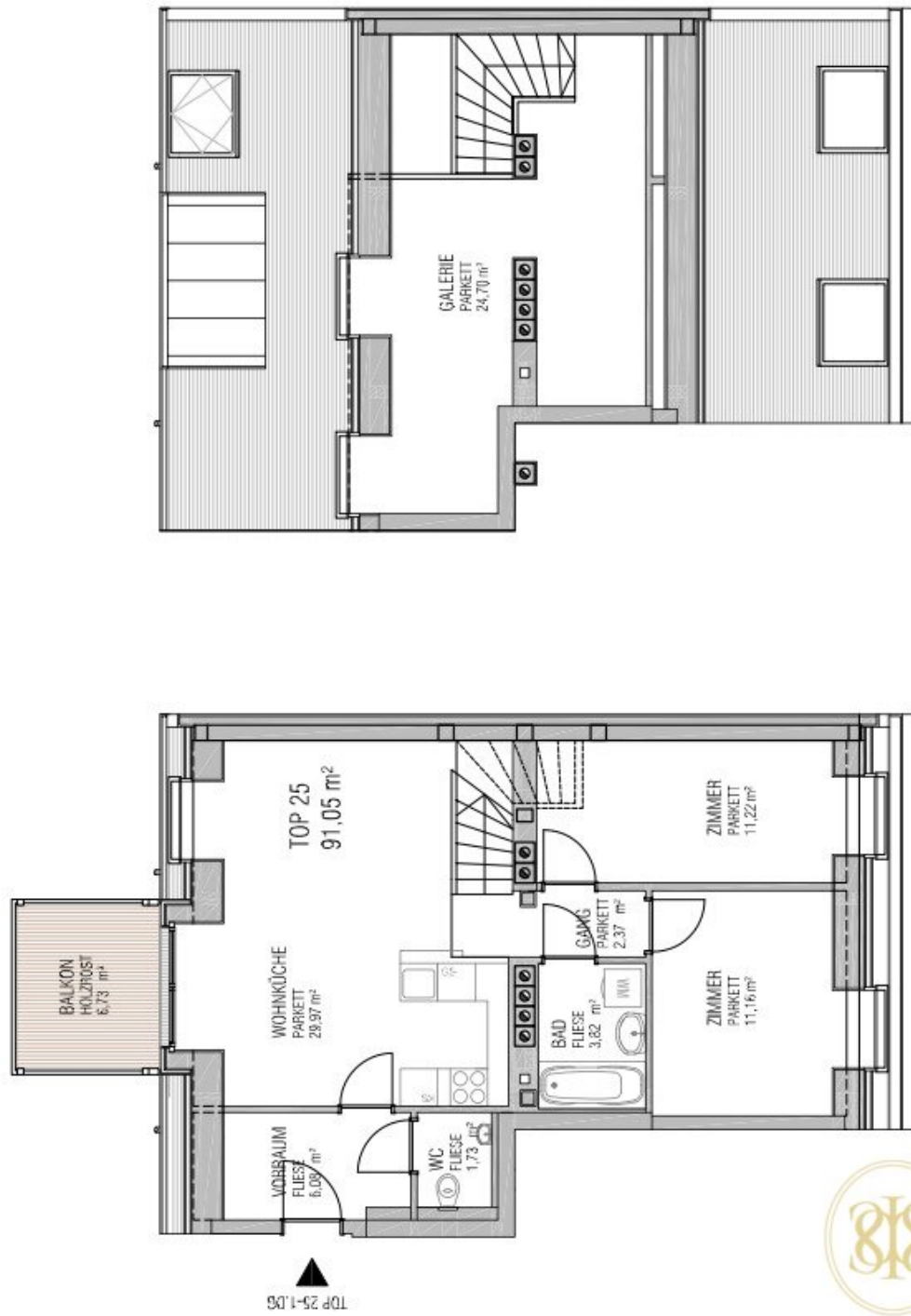
IMMOSAMET











IMMOSAMET

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 10. Bezirk von Wien! Diese charmante Dachgeschosswohnung bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch einen atemberaubenden Stadtblick, der Ihnen jeden Tag ein Stückchen mehr Lebensfreude schenkt.

Mit einem Kaufpreis von nur 429.000,00 € haben Sie die Möglichkeit, in eine lichtdurchflutete und stilvoll gestaltete Wohnung zu investieren, die keine Wünsche offenlässt. Die großzügige Raumaufteilung und die hochwertigen Materialien, wie das elegante Fertigparkett, schaffen eine einladende Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Die Wohnung ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die nicht nur funktional ist, sondern auch das Herzstück Ihrer kulinarischen Kreationen darstellt. Hier können Sie mit Freunden und Familie unvergessliche Abende verbringen. Das Badezimmer ist ein weiterer Höhepunkt dieser Immobilie: Entspannen Sie in der Badewanne nach einem langen Tag und genießen Sie die ruhige Auszeit.

Die zentrale Heizungsanlage sowie die Fernwärme sorgen für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Komfort wird hier großgeschrieben – der Personenaufzug bringt Sie direkt in Ihre eigene Oase über den Dächern Wiens.

Die hervorragende Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Ob Sie mit dem Bus, der U-Bahn oder der Straßenbahn unterwegs sind – Sie erreichen schnell und unkompliziert jede Ecke der Stadt. Auch der Bahnhof ist in der Nähe, sodass Sie auch weitere Destinationen problemlos ansteuern können.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke oder Klinik – gesundheitliche Versorgung ist stets in Reichweite. Familien werden die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Universitäten schätzen. Und natürlich dürfen auch die Supermärkte und Bäckereien nicht fehlen, die Ihnen die Bequemlichkeit des urbanen Lebens bieten.

Nutzen Sie die Chance, Teil dieser lebendigen Gemeinschaft zu werden und genießen Sie das Beste, was Wien zu bieten hat. Diese Dachgeschosswohnung ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Rückzugsort, der Ihnen den perfekten Ausblick auf das pulsierende Stadtleben ermöglicht.

Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern! Ihr neues Zuhause in Wien wartet bereits auf Sie.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch**

**vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immosamet.service.immo/registrieren/de) - <https://immosamet.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **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 <1.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap