

## **Traumhafte Dachgeschoßwohnung mit 60m<sup>2</sup> Terrasse in Wien – Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 6109/1525**

**Eine Immobilie von Favorite Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß       |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                   |
| Baujahr:                      | 1965                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                    |
| Alter:                        | Neubau                      |
| Wohnfläche:                   | 79,49 m²                    |
| Nutzfläche:                   | 79,49 m²                    |
| Zimmer:                       | 3                           |
| Bäder:                        | 1                           |
| WC:                           | 1                           |
| Terrassen:                    | 1                           |
| Keller:                       | 3,00 m²                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 37,90 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,69               |
| Kaufpreis:                    | 379.000,00 €                |
| Betriebskosten:               | 128,88 €                    |
| USt.:                         | 14,44 €                     |
| Provisionsangabe:             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Deniz Berber**

Favorite Immobilientreuhand GmbH











## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1100 Wien! Diese charmante Dachgeschosswohnung bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohngefühl, sondern auch die perfekte Kombination aus Komfort und urbanem Leben.**

Bitte sehen Sie sich unsere [3D Videotour](https://tour.ogulo.com/NhG4) unter: <https://tour.ogulo.com/NhG4> bevor Sie mit uns ein Besichtigungstermin vereinbaren.

Mit einer großzügigen Fläche von **79,49 m²**, zzgl. einer großen Terrasse von ca. **62m²**, erstreckt sich diese gepflegte Wohnung über drei lichtdurchflutete Zimmer. Ob Sie ein gemütliches Schlafzimmer, ein inspirierendes Arbeitszimmer oder ein einladendes Gästezimmer gestalten möchten – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Die Wohnung liegt im **obersten Stockwerk eines 7 geschossigen** Mehrfamilienhauses.

Das Herzstück dieser Immobilie ist die traumhafte Terrasse, die Ihnen einen Rückzugsort im Freien bietet. Genießen Sie entspannte Stunden bei einem Glas Wein oder laden Sie Freunde zu geselligen Abenden ein. Die Terrasse ist der perfekte Ort, um die Abendsonne zu genießen und den Blick über die Dächer Wiens schweifen zu lassen.

Die Wohnung wurde erst 2025 komplett saniert. Sie ist mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen versehen, darunter eine **moderne Einbauküche mit neuen Elektrogeräten**, die keine Wünsche offenlässt. Die **Fußbodenheizung** sorgt für wohlige Wärme in der gesamten Wohnung.

Dank des praktischen Personenaufzugs gelangen Sie bequem zu Ihrer Wohnung im Dachgeschoss und bis runter in den Keller. Ein Wasch- und Trockenraum im Wohnhaus, steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung, was den Alltag erheblich erleichtert.

Die Lage könnte nicht besser sein! In unmittelbarer Nähe finden Sie eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz – Bus, U-Bahn und Straßenbahn bringen Sie schnell und unkompliziert zu Ihrem Ziel. Auch der Bahnhof und die Autobahn sind in wenigen Minuten erreichbar, was Pendlern und Reisenden zugutekommt.

Für die täglichen Besorgungen müssen Sie ebenfalls nicht weit fahren. Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Universität, Supermarkt und Bäckerei befinden sich in der Nähe und bieten Ihnen alles, was Sie für ein angenehmes Leben benötigen.

Genießen Sie die Vorzüge des urbanen Lebens in einem der beliebtesten Stadtteile Wiens. Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen; sie ist Ihr neues Zuhause, in dem Sie unvergessliche Momente erleben können.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich

von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern und machen Sie den ersten Schritt in Richtung Ihres neuen Lebens in Wien! Der Kaufpreis von **379.000,00 €** macht dieses Angebot besonders attraktiv und bietet Ihnen eine hervorragende Investition in Ihre Zukunft.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

### **Allgemeines:**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern. Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé und einen Lageplan.

**Frau Deniz Berber** steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne telefonisch unter **0660 636 0100** oder per E-Mail an **d.berber@favorite-immo.at** zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
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 <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap