

## **TERRASSENDACHGESCHOSS BEIM ALOIS-DRASCHE-PARK**



**Objektnummer: 3527**

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und  
Geschäftsvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1898
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	109,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,88
<b>Kaufpreis:</b>	880.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

31.680,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

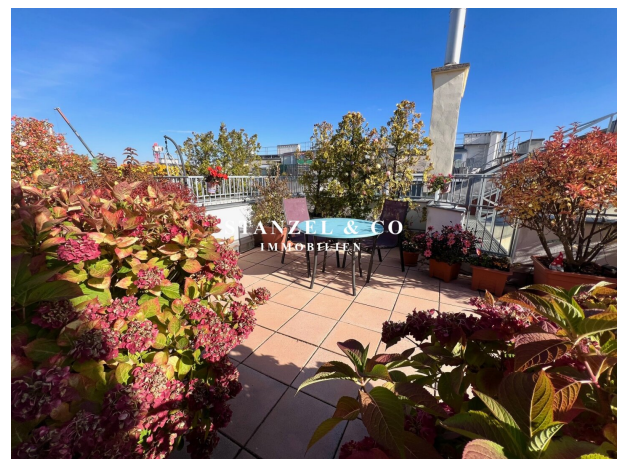
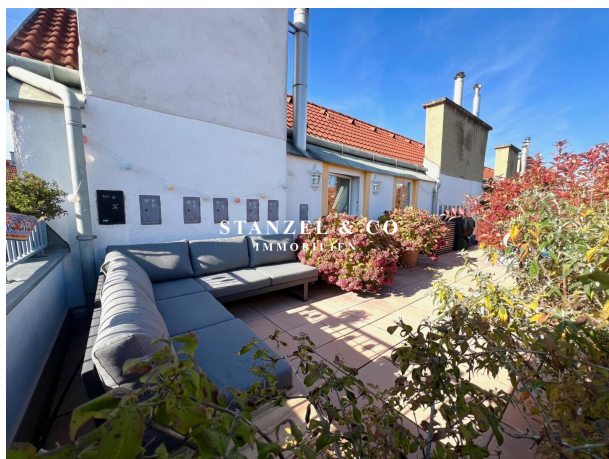
**Alexandra Riegler**

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH  
Petersplatz 9  
1010 Wien

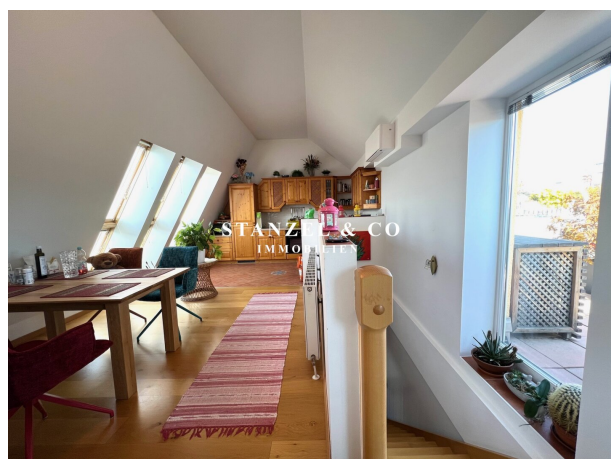
T +43 (1) 533 43 05  
H +43 (1) 533 08 87

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





















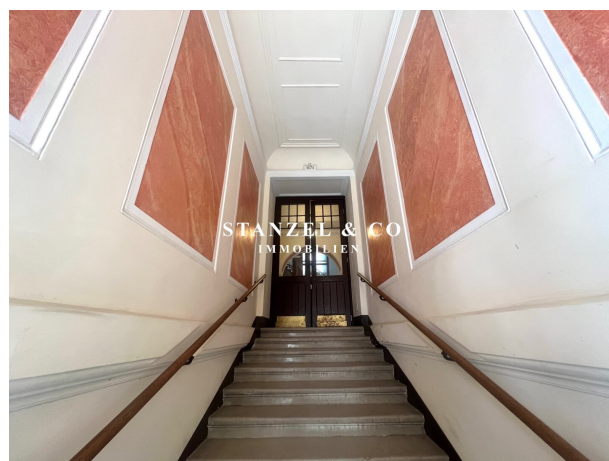
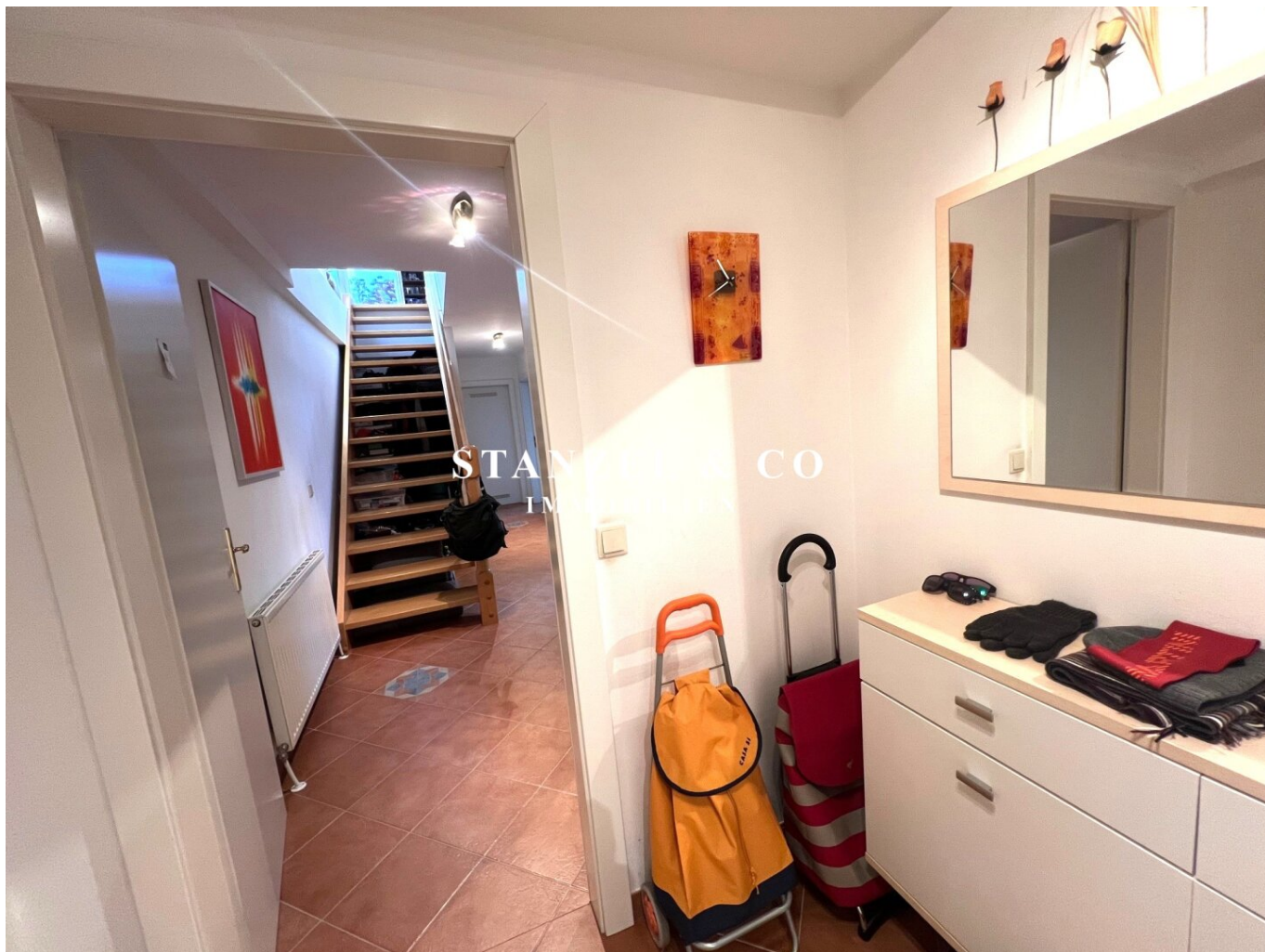


















## Objektbeschreibung

### **SONNIGES DACHGESCHOSSAPARTMENT IN SCHÖNEM STILHAUS ( BJ 1993 )**

**--- ABSOLUTE RUHELAGE ---**

**109m<sup>2</sup> Maisonette im Dachgeschoss, mit traumhafter 49m<sup>2</sup> Süd-Ostterrasse in schönem Stilhaus aus 1898**

**( Vorzimmer, Südostterrasse, großes loftartiges Wohnzimmer mit offener Küche, 2 Schlafzimmer, großes Badezimmer, Abstellraum, Staubereich unter der Treppe, WC mit Gästewaschbecken )**

**--- DG mit Lift --- Klimaanlage ---**

**--- ALLEINVERMITTLUNG ---**

**UG - 63,46m<sup>2</sup> :**

Vom 17,68m<sup>2</sup> großen Vorzimmer gelangt man in die beiden westseitigen Schlafzimmer - diese sind 16,21m<sup>2</sup> und 18,09m<sup>2</sup> groß. Das moderne 8,31m<sup>2</sup> große Bad verfügt über eine große Glasdusche mit Regenduschkopf, Handtuchtrockner, Waschbecken mit Unterschrank, Hängeschränke, Waschmaschinenanschluss, Spiegelschrank mit Beleuchtung und eine elektrische Entlüftung. Das WC mit elektrischer Entlüftung und Handwaschbecken ist separat. Es gibt einen 1,30m<sup>2</sup> großen Abstellraum sowie einen praktischen Stauraum unter der Treppe.

**Eine Holztreppe verbindet das UG mit dem OG.**

**OG - 45,12m<sup>2</sup>:**

Das sonnige, loftartige 45m<sup>2</sup> große, ost- und westseitig orientierte Wohnesszimmer, ist mit einer offenen ( älteren ) Holzküche versehen.

Vom großen Wohnzimmer, gelangt man auf die traumhafte 49,04m<sup>2</sup> große sonnige südostseitige Terrasse.

**Derzeit mietet die Eigentümerin einen Stauraum im Keller an.**

**Wohnung kann geräumt übergeben werden.**



## [HIER GEHTS ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG DURCH DAS OBJEKT](#)

**Infrastruktur:** Der herrliche Alois-Drasche-Park, ein Park mit herrlichen Rasenflächen, Bäumen, Spazierweg und einem Spielplatz, ist in einer Gehminute erreichbar.

Der Durch die Straßenbahnen 1, 62, Badner Bahn und U1-Station Südtiroler Platz ( 5 Gehminuten ) und Taubstummengasse ( 10 Gehminuten ) , den Bus 13A, N66 und N62 ist eine gute Anbindung gegeben. Es besteht eine rasche Anbindung an die Zu- und Ausfahrtsstraßen Wiens. Im direkten Umfeld befindet sich ein Billa und eine Apotheke sowie eine Bäckerei, welche auch Sonn- & Feiertags geöffnet hat. Auf der Wiedner Hauptstraße befinden sich viele Einkaufsmöglichkeiten - ein fußläufig erreichbarer Spar, DM, Denn's Biosupermarkt, Bawag -Psk-Filiale und eine Trafik, ebenso wie eine große Auswahl an Lokalen wie zum Beispiel das in Fußnähe liegende Schlossquadrat und der Naschmarkt. Durch die Nähe zum Hauptbahnhof ist man in 30 Minuten am Flughafen. Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung liegt uns auf und kann Ihnen gerne übermittelt werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m



Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap