

# **TERRASSENWOHNUNG MIT FERNBLICK - GESTALTEN SIE IHRE TRAUMWOHNUNG SELBST**



**Objektnummer: 2398**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 1,00
<b>Kaufpreis:</b>	360.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,98 €
<b>USt.:</b>	18,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Mag. Sabine Klein

Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

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

















## Objektbeschreibung

**VOM SONNENAUFGANG BIS ZUM SONNENUNTERGANG - HIER KÖNNEN SIE ALLES ERLEBEN!**

**GESTALTEN SIE IHRE TRAUMWOHNUNG SELBST IN EINER DACHGESCHOSS-WOHNUNG OHNE DACHSCHRÄGEN MIT 2 TERRASSEN!**

**AUSRICHTUNG DER TERRASSEN: SW (straßenseitig) und NO (hofseitig)**

Durch die großzügigen Terrassen, die sich auf beiden Seiten der Wohnung verteilen, sowie durch die ruhige und dennoch zentrale Lage in der beliebten Gegend um die Vorgartenstraße bietet diese Eigentumswohnung ein ganz besonderes Wohnerlebnis. Das Haus selbst wurde vor Kurzem umfassend saniert und präsentiert sich jetzt sehr in einem Top Zustand mit einem zeitgemäßen Heizsystem.

Die Wohnung selbst befindet sich noch im Rohzustand und bietet die perfekte Möglichkeit, die Räume nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Auf Wunsch kann die Bauführung auch vom Verkäufer durchgeführt werden. Der Verkaufspreis würde sich dann je nach Ausstattungswünschen erhöhen.

**HINWEIS: Im Exposé befinden sich einige Räume, die im derzeitigen Zustand abgebildet sind und daneben KI-bearbeitete Fotos mit Gestaltungsvorschlägen. Die Umsetzbarkeit dieser Vorschläge muss noch im Einzelnen geprüft werden.**

Weiters bieten die Terrassen einen fantastischen Ausblick auf die Wiener Hausberge, den Millenium Tower, die UNO-City, den DC-Tower sowie den Donauturm. Ob zu Fuß oder mit dem Rad erreicht man die beliebte Donauinsel, das Naherholungsgebiet der Wiener, in wenigen Minuten sowie einige Parkanlagen, wie den Allerheiligenpark oder den Mortarapark, die zum Verweilen und Entspannen im Grünen einladen.

BAUJAHR: 1960

ERSTBEZUG: 1963

THEWOSANSANIERUNG: 2024/2025

**RAUMAUTEILUNG:**

- VORRAUM
- KÜCHE

- WOHNZIMMER
- SCHLAFZIMMER
- KABINETT
- SCHRANKRAUM
- BAD
- WC
- ABSTELLRAUM

#### **AUSSTATTUNG:**

- LIFT
- SICHERHEITSWOHNUNGSTÜRE
- NEU SANIERTES, SEHR GEPFLEGTES WOHNHAUS
- THEWOSANFASSADE
- FERNWÄRME
- NEUE HOLZ-ALU-FENSTER / DREIFACHVERGLASUNG / MIT ROLLÄDEN

- THEWOSANSANIERUNG
- KEINE DACHSCHRÄGEN
- BEGRÜNTER INNENHOF ZUM ENTSPANNEN MIT SPIELMÖGLICHKEIT
- FAHRRADRAUM
- WASCHKÜCHE IM SELBEN STOCKWERK
- KELLERABTEIL

#### **LAGE UND INFRASTRUKTUR:**

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und einer der attraktivsten Wohngegenden im 20. Bezirk, Brigittenau. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Grünflächen sind bequem zu Fuß erreichbar. Zum Entspannen und für sportliche Aktivitäten erreichen Sie in ca. 500 m die beliebte Donauinsel, die das gesamte Jahr als Oase der Erholung dient. Auch Kindergärten, Schulen (Europaschule, Gymnasium Schulschiff, TGM sowie die TU-Wien Racing befinden sich in der näheren Umgebung.

#### **ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG:**

- Straßenbahnlinien: 2, 12
- Buslinien: 5A, 11A, 11B, 37A
- Schnellbahn-Station: Traisengasse
- U6: Handelskai

#### **INDIVIDUALVERKEHR:**

- ca. 200 m zum Handelskai

- ca. 500 m über die Brigittenauer Brücke zur A22

## **RESÜMEE:**

Traumhafte Terrassenwohnung - für Menschen die das Besondere lieben!

**ZÖGERN SIE NICHT UND VEREINBAREN SIE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN!**

**WIR FREUEN UNS IHNEN DIESE LIEGENSCHAFT AUSFÜHRLICH ZU PRÄSENTIEREN!**

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap