

**Traumhafte Dachgeschoßwohnung mit Terrasse in 1100
Wien – Ihr neues Zuhause!**



Objektnummer: 6346/381

Eine Immobilie von Brucer Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erlachgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien, Favoriten
Baujahr:	1971
Wohnfläche:	64,35 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	166,80 €
Heizkosten:	85,97 €
USt.:	33,87 €
Provisionsangabe:	

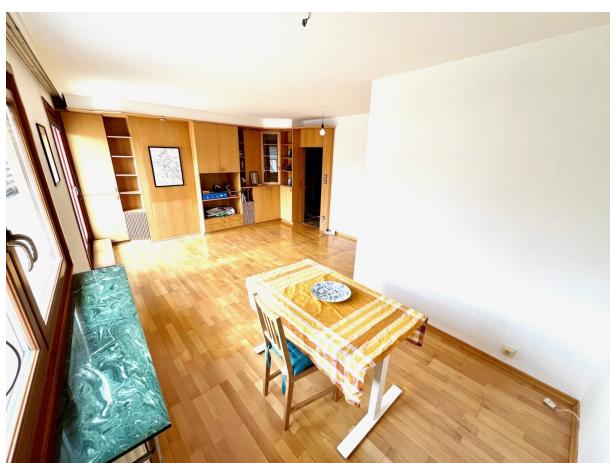
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Brucer, MA

Brucer Immobilien e.U.
Rathstraße 7/1
1190 Wien

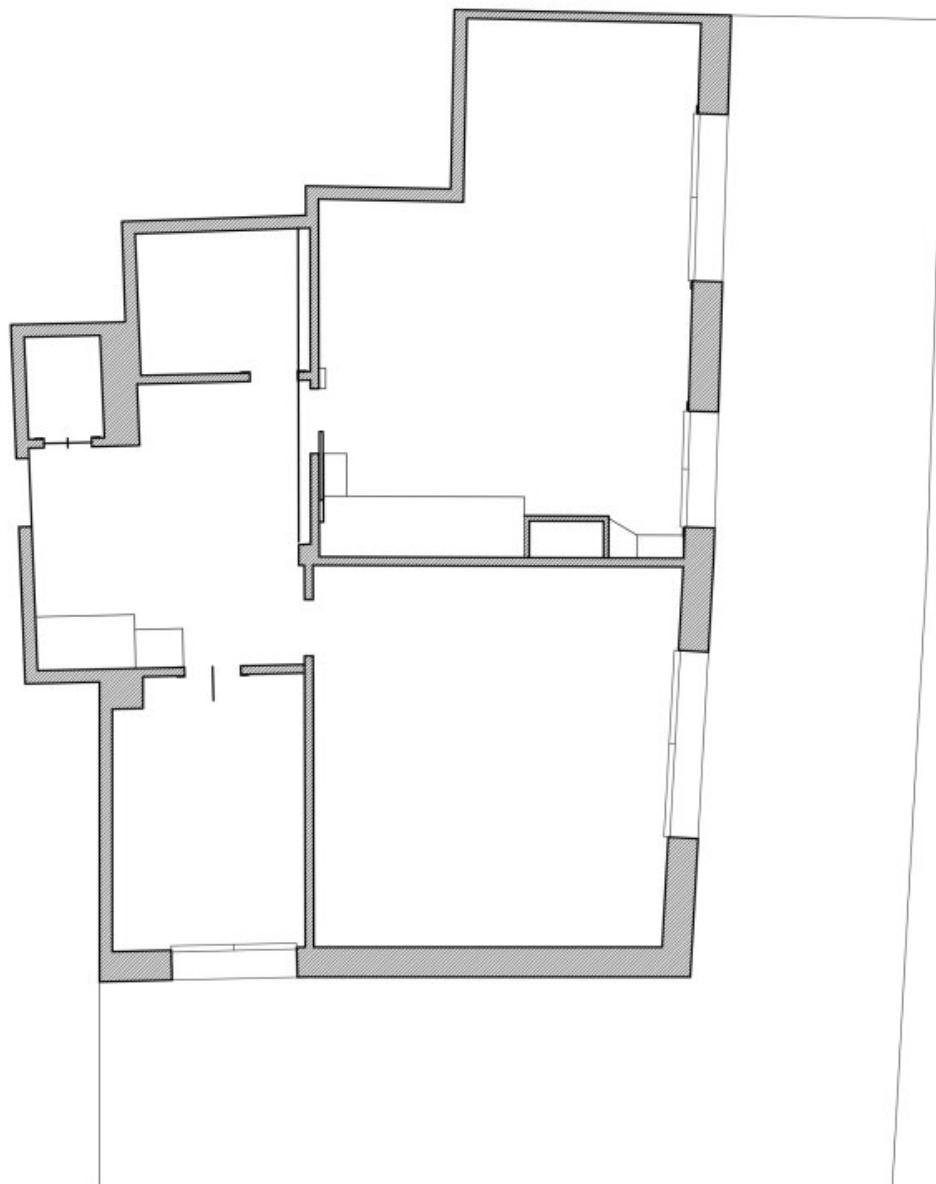




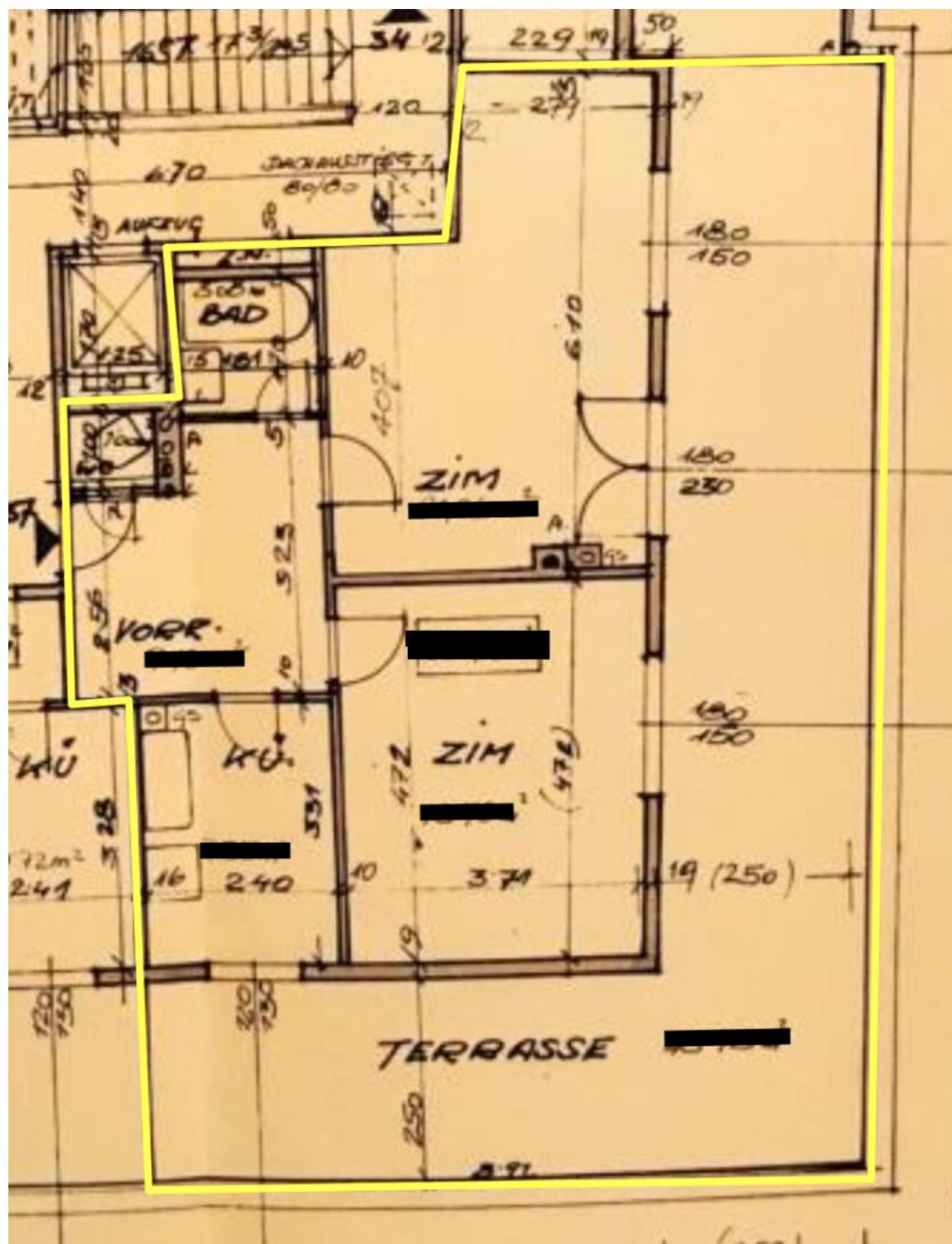








ATTUALE





PROGETTO

Objektbeschreibung

Diese traumhafte Dachgeschosswohnung befindet sich im 7. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses.

Mit einer großzügigen Fläche bietet diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung ausreichend Platz für Singles oder Paare. Genießen Sie die Freiheit, Ihre Wohnräume mit gezielten Modernisierungsarbeiten ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist die private Terrasse, die Ihnen nicht nur einen atemberaubenden Blick über die Dächer Wiens bietet, sondern auch der perfekte Ort ist, um den Feierabend bei einem Glas oder beim Frühstück in der Morgensonne zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommerabenden mit Freunden zusammenkommen und unvergessliche Momente erleben.

Der in der Nähe befindliche öffentliche Personennahverkehr (Bus, Straßenbahn und Bahnhof) ermöglicht eine gute Anbindung vieler Ziel in Wien. Auch der Autobahnanschluss ist nur wenige Minuten entfernt – ideal für Pendler, die schnell aus der Stadt in die umliegenden Regionen gelangen möchten.

Die Lage dieser Wohnung ist ein weiteres Plus. In der näheren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule oder Kindergarten – hier sind Sie bestens versorgt. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls in der Nähe, sodass Sie Ihre Einkäufe bequem erledigen können.

Zögern Sie nicht länger! Hier wartet Ihr neues Lebensgefühl auf Sie – in einer Stadt, die niemals stillsteht!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap