

**Hochwertige und helle DG-Wohnung 3-Zimmer mit  
Terrasse / ERSTBEZUG / Nähe Kutschkermarkt / Top Lage**



Terrasse (Virtual Staging)

**Objektnummer: 1801/76**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,50 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 62,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,23
<b>Kaufpreis:</b>	579.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Lydia Litau

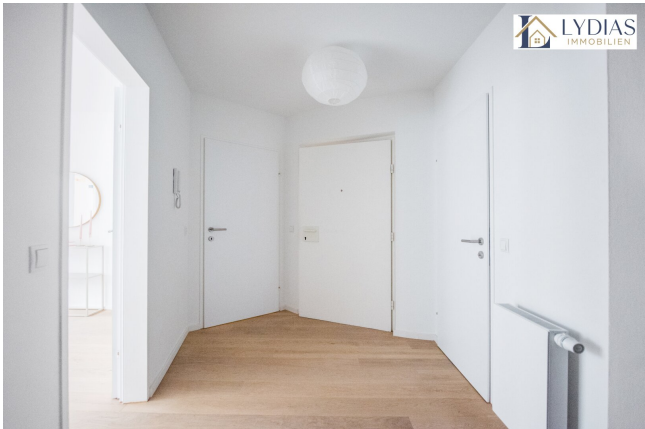
Lydias Immobilien  
Hietzinger Hauptstraße 140/2  
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

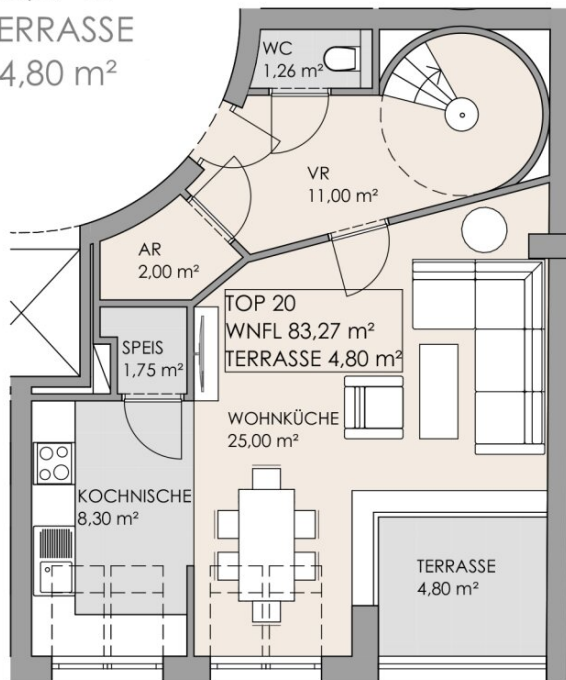
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



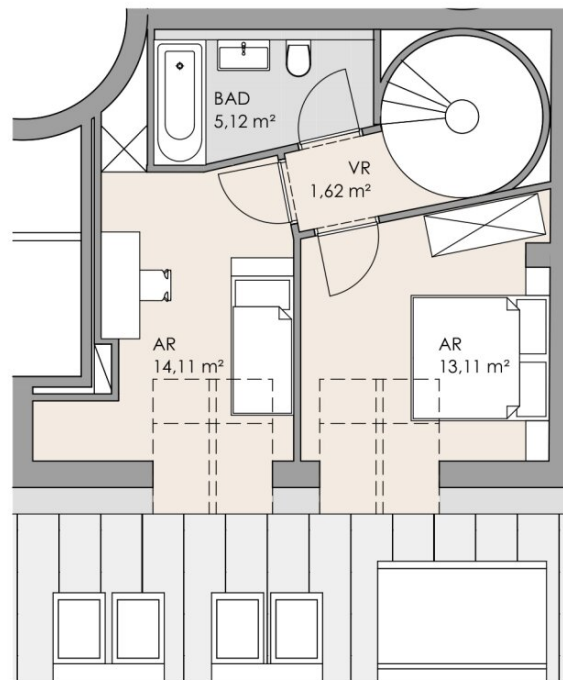




WNFL  
83,27 m<sup>2</sup>  
TERRASSE  
4,80 m<sup>2</sup>



1.DACHGESCHOSS 



2.DACHGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Diese stilvolle 3-Zimmer-Maisonette im Dachgeschoss eines modernen Neubaus vereint luxuriöses Design, hochwertige Ausstattung und urbanen Lifestyle. Auf ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche – verteilt auf zwei Ebenen – erwartet Sie ein Zuhause mit besonderem Charakter. Auf der rund 5 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse, die direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist, haben Sie ihre kleine gemütliche Oase über den Dächern Wiens.

Die gesamte Wohnung wurde im Zuge der Sanierung hochwertig modernisiert - neue Armaturen, geschmackvolle Fliesen und ein edler Parkettboden schaffen ein elegantes Wohnambiente. Die Betriebskosten inkl. Rücklage betragen rund 328,- EUR inkl. MwSt.

Zur Information: Die Möblierung wurde virtuell gestaltet und dient der Veranschaulichung. Gerne sende ich Ihnen die Originalfotos bei Interesse zu.

Raumaufteilung:

1. Ebene:

- Eingangsbereich mit Abstellraum und Wendeltreppe ins DG
- Lichtdurchflutete Wohnküche mit angrenzender Speisekammer
- Sonnige Terrasse (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- Gäste-WC

2. Ebene:

- Zwei Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer mit Wanne, Handwaschbecken & WC

#### Sonstiges:

- Kellerabteil vorhanden
- Lift vorhanden

#### Highlights:

- GEMEINSCHAFTSGARTENGARTEN im ruhigen, grünen Innenhof
- Klimaanlage & moderne Ausstattung
- U-BAHN U6 nur ca. 3 Minuten entfernt (Michelbeuern), Straßenbahn 42 und 9 in unmittelbarer Nähe
- Optionaler PKW-Stellplatz (Stapelparkplatz EUR 12.000)
- SCHUBERTPARK, KUTSCHKERMARKT & TÜRKENSCHANZPARK in wenigen Gehminuten erreichbar
- EUROSPAR, BIPA & MÄRKTE (Lebensmitteleinkauf) in unmittelbarer Nähe
- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

#### Lage:

Wohnqualität in bester Lage.

Im beliebten 18. Bezirk genießen Sie urbanes Flair und höchste Lebensqualität. Der charmante Kutschkermarkt, gemütliche Cafés, feine Boutiquen und ausgezeichnete Restaurants liegen nur wenige Schritte entfernt. Hervorragende Anbindungen (Straßenbahn 42, U6 Michelbeuern-AKH) und der nahe Türkenschanzpark runden die perfekte Lage ab.

Sonstiges:

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:

+43 678 12 83831

office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m



Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap