

**DG-Wohnung mit 2 Terrassen auf Wohnebene und  
phänomenalem Fernblick über Wien**



Terrasse

**Objektnummer: 1619/7901**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,44
<b>Kaufpreis:</b>	619.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

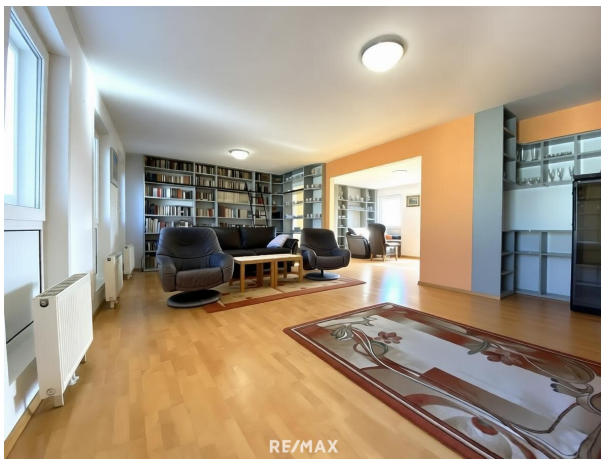
## Ihr Ansprechpartner

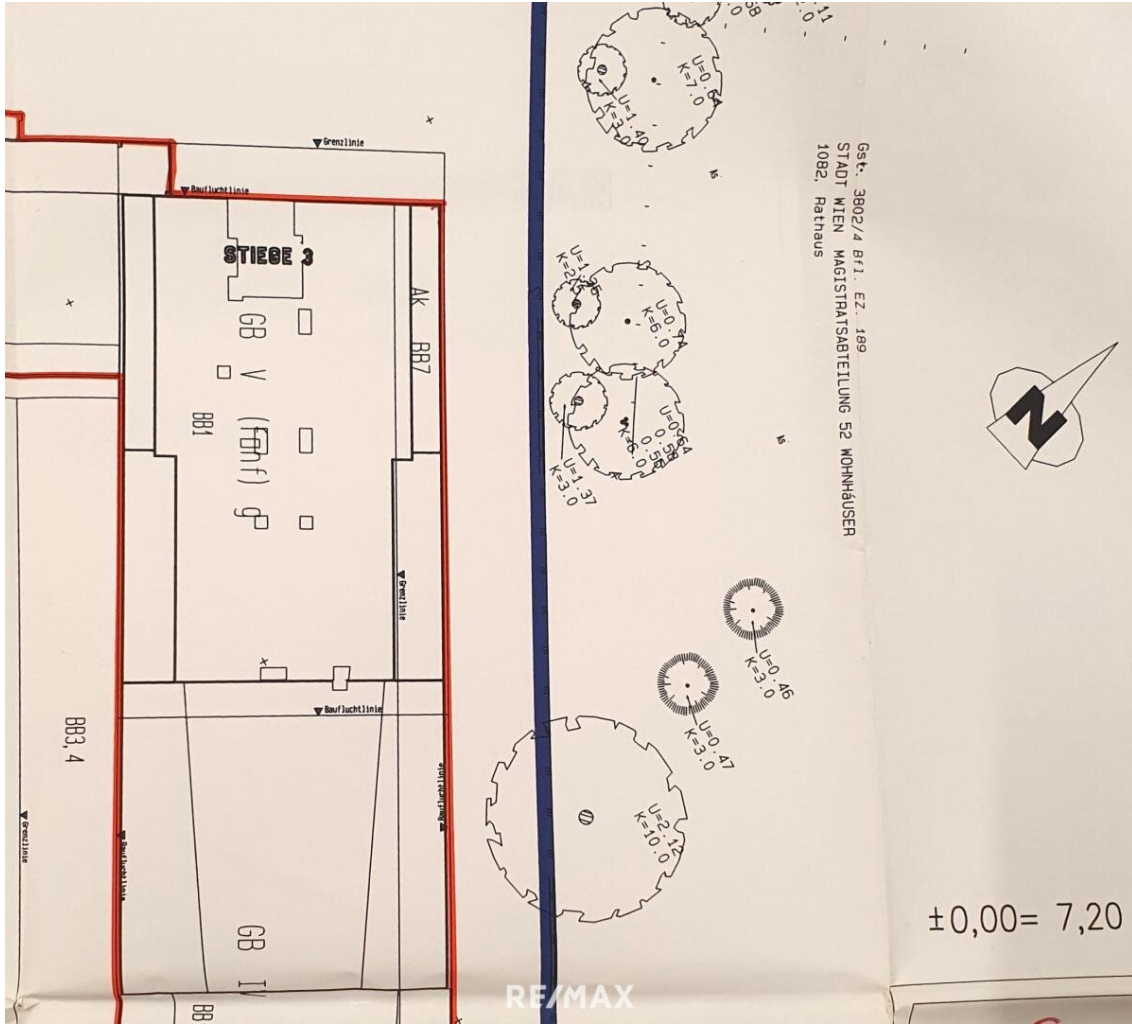


**Peter Grand (Team Hubert Koller)**

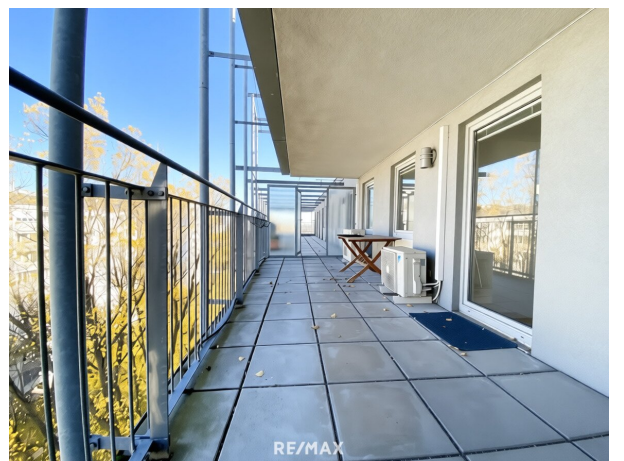
REMAX Real Experts  
Gentzgasse 13  
1180 Wien

H +43 699 1317 3366





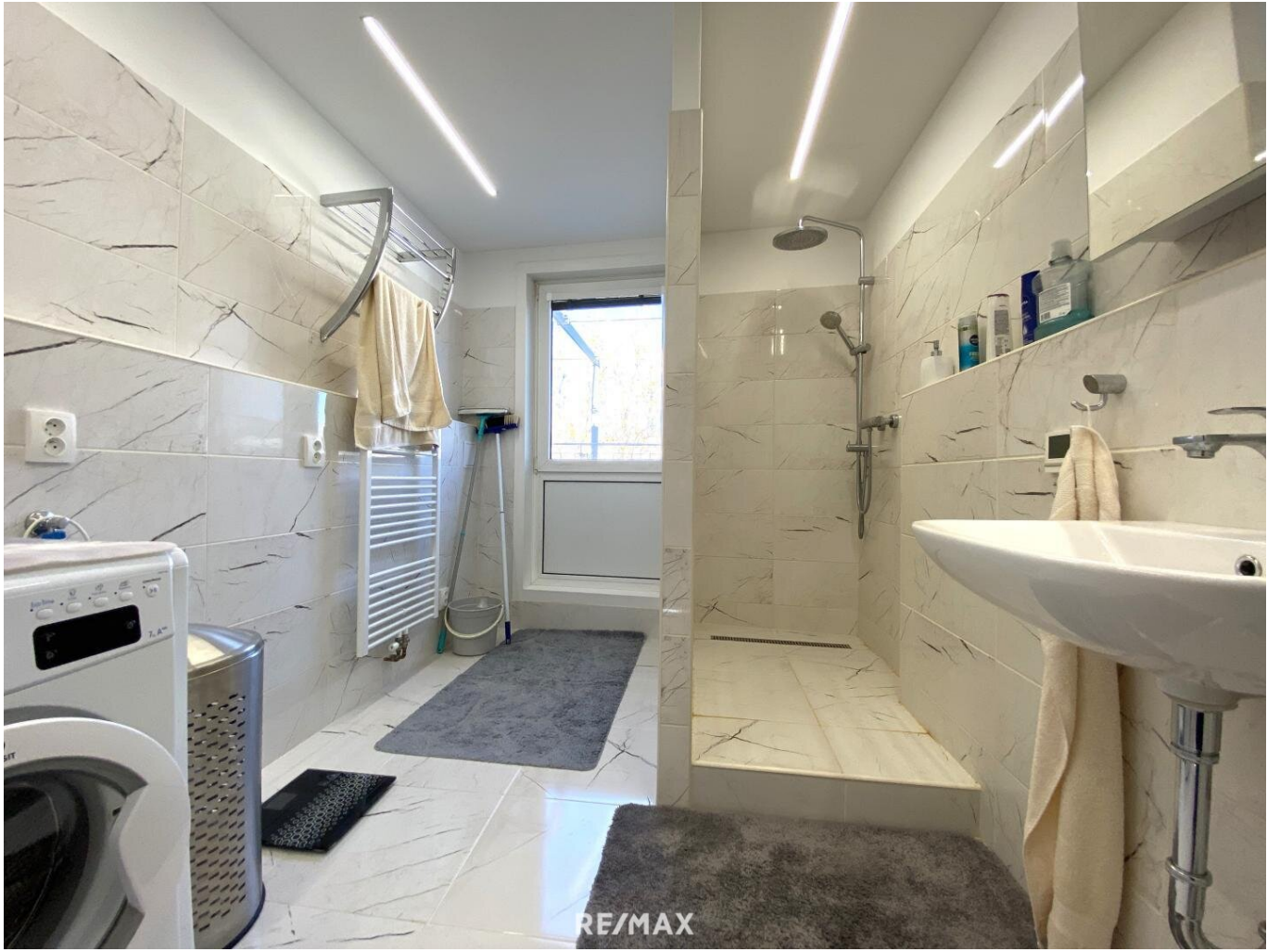














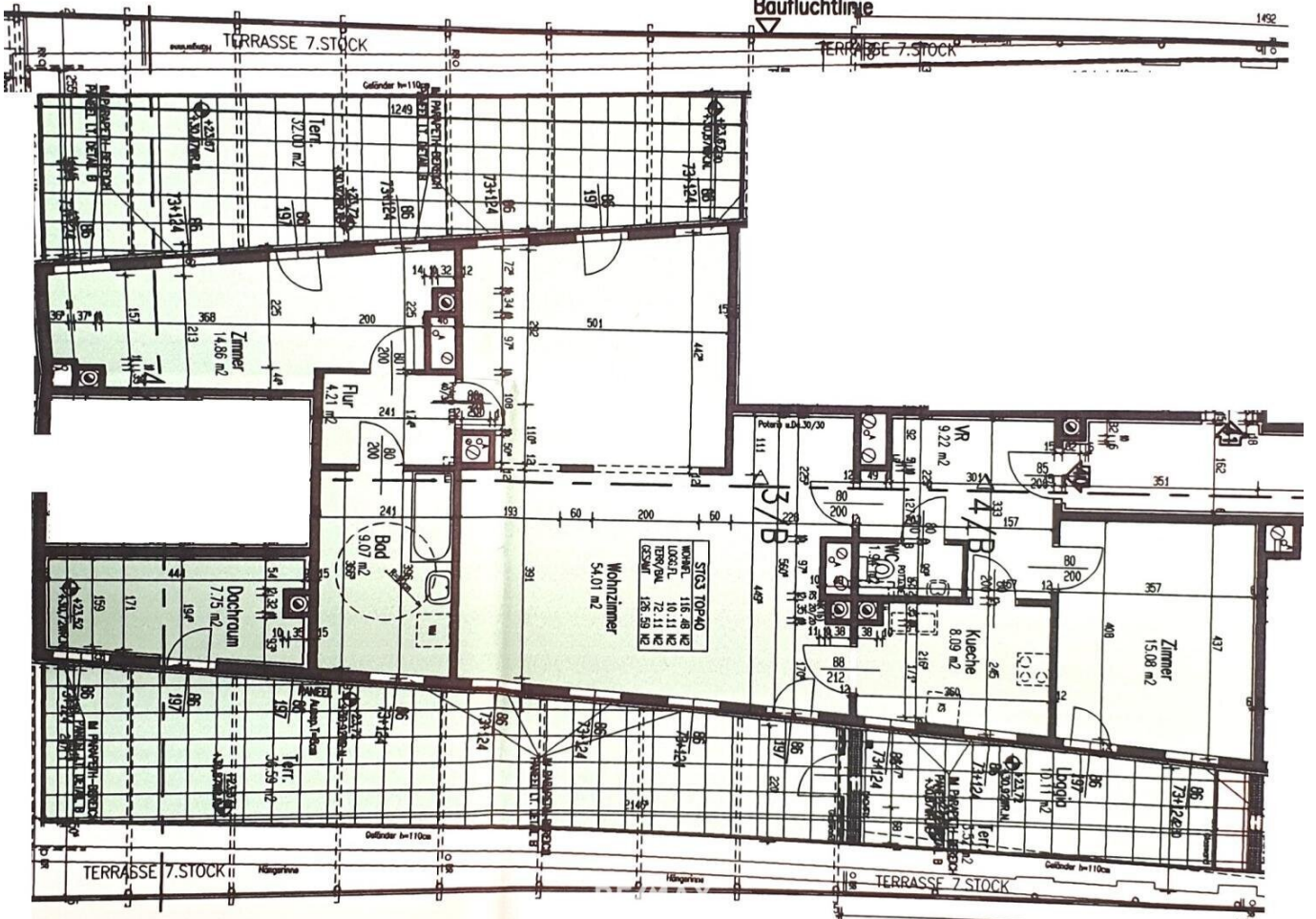


Baufuchtlinie

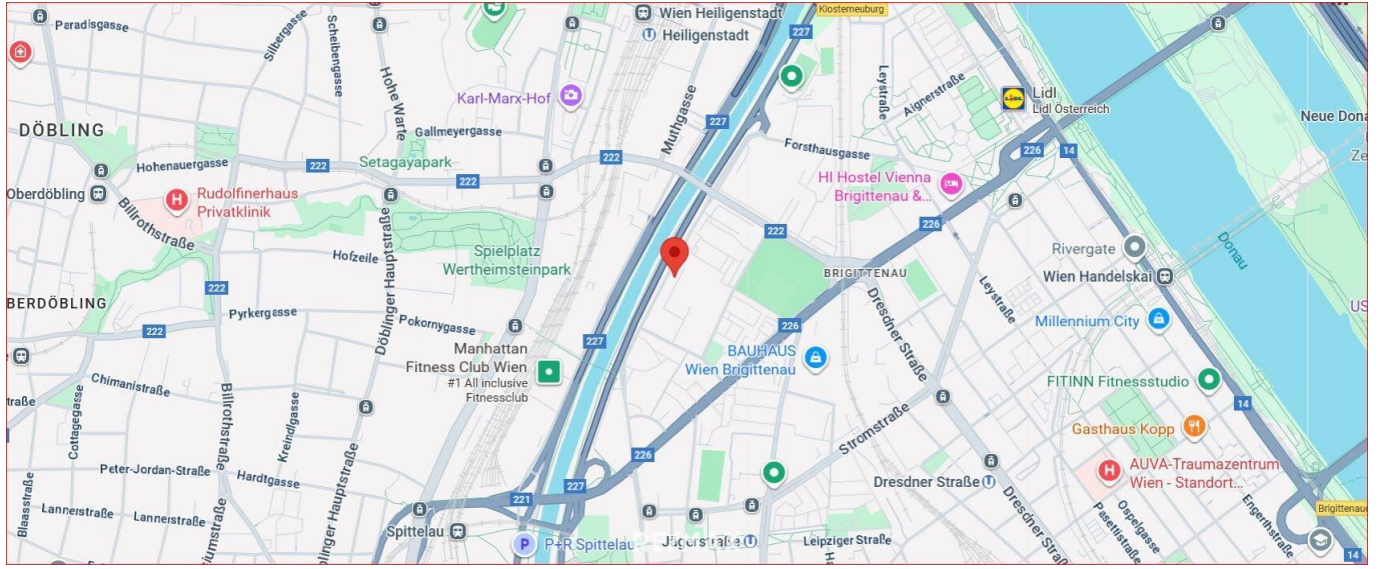
1492

TERRASSE 7.STOCK

TERRASSE 7.STOCK







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine Dachgeschoßwohnung ohne Dachschrägen im 8. Liftstock, mit zwei großen Terrassen auf Wohnebene und einer Loggia.

Die Wohnung befindet sich fast im 19. Bezirk, zwischen dem Döblinger Steg und der Heiligenstädter Brücke.

Aus dem Vorraum gelangen Sie in das Herzstück der Wohnung - den ca. 52 m<sup>2</sup> großen Wohnraum mit Zugang zu beiden Terrassen und die ca. 8 m<sup>2</sup> große Küche.

Der große Wohnraum könnte abgeteilt werden, sodass man eine Vier-Zimmer-Wohnung erhält.

Die hof- und süd-west-seitige Terrasse ist ca. 32 m<sup>2</sup> groß, die nord-ost-seitige Terrasse ca. 37 m<sup>2</sup>.

Aus dem Wohnzimmer kommen Sie über einen Flur in das Bad mit Fenster und ein ca. 15 m<sup>2</sup> großes Zimmer.

Das zweite ca. 15 m<sup>2</sup> große Zimmer verfügt über den Zugang zur ca. 10 m<sup>2</sup> großen Loggia und ist direkt über den Vorraum erreichbar. Die nord-ost-Loggia ist auch mit der größeren Terrasse verbunden.

Die Terrasse verfügt auch noch über einen ca. 8 m<sup>2</sup> großen Abstellraum mit Fenster.

Im Haus steht noch ein Kellerabteil und Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Ein Garagenplatz kann angemietet werden.

### Highlights der Wohnung

zwei große Terrassen und eine Loggia mit Top-Ausblick auf Wohnebene

alle Zimmer mit Zugang zu einer Freifläche, auch wenn man den Wohnraum teilt

dzt. drei Zimmer, Umbau auf vier Zimmer gut möglich

Küche mit Fenster auf die Loggia

### Lage-Highlights

11A, 5B und 37A in Gehdistanz

U4 Heiligenstadt in 10-15 min erreichbar

U4/U6 und S-Bahn-Station Spittelau ist in knapp 15min. erreichbar

Donaukanal-Radweg vor der Haustüre

7-10 min. mit dem Fahrrad zur Donauinsel oder zum Augarten

umfassende Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten im Q19 sowie Millenium City

Penny, Billa, BIPA, Hofer in Gehweite

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap