

Sonnige DG-Wohnung | S/W Terrasse | herrlicher Fernblick



Objektnummer: 1451

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch
Immobilienconsulting e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felix-Dahn-Straße 4
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1968
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,19 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,12 m ²
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,53
Kaufpreis:	279.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.345,85 €
Betriebskosten:	118,95 €
Heizkosten:	160,00 €
USt.:	43,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

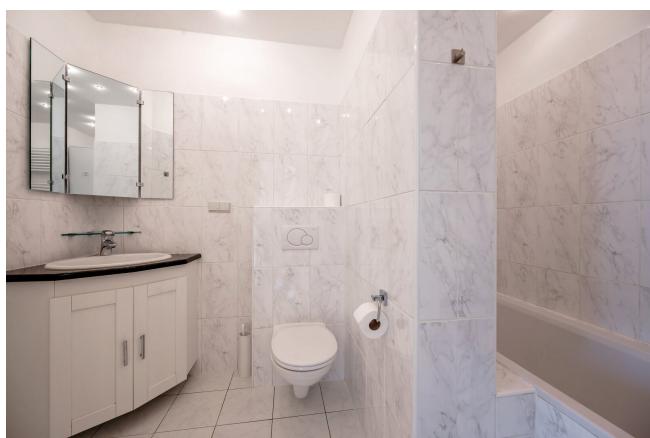
Ihr Ansprechpartner



Ing. Michael Resch









0 1 2 3 4 5

BÜRO  **22**
Immobilienvermittlung neu *er* leben

Objektbeschreibung

Das **Wichtigste** auf einen Blick:

- Ruhelage am Südhang zwischen Gersthofer Straße und Felix-Dahn-Straße
- Lage im Dachgeschoß ohne Lift (3. Stock), rund 52 m² Wohnnutzfläche und 7,6 m² Süd/West-Terrasse
- Wohnzimmer mit Terrasse, Schlafzimmer, Extra Küche, Bad mit WC und Vorraum
- Betriebskosten p.m. EUR 130,85, Rücklage p.m. EUR 62,79, Heizkostenakonto p.m. EUR 192,-
- Virtueller 360° Rundgang: <https://my.matterport.com/show/?m=9ShxfGwUo4f>

Die **ausführliche Beschreibung**:

Die aus insgesamt drei Baukörpern bestehende **Wohnhausanlage** wurde Mitte der 1960er Jahre in lockerer Bauweise terrassiert in den Südhang zwischen Gersthofer Straße und Felix-Dahn-Straße errichtet. Durch die Hanglage ergeben sich – insbesondere im obersten Haus – wunderschöne Ausblicke. Dank der laufenden Instandhaltung präsentieren sich die Gebäude in einem guten, dem Alter entsprechenden Erhaltungszustand.

Die angebotene **Eigentumswohnung** befindet sich im obersten der drei Häuser, im Dachgeschoß (3. Stock) der Stiege 7, ein Lift ist nicht vorhanden. Die Wohnung ist in Südwest-/Nordost-Ausrichtung durchgesteckt – ideal zum Querlüften, die Beheizung erfolgt mittels Gaszentralheizung, alle Räume sind zentral vom Vorraum aus begehbar.

Das Wohnzimmer öffnet sich zur großartigen Süd/West-Terrasse, die einen wunderbaren Blick über die Dächer von Pötzleinsdorf, Gersthof und Währing bietet. Die Küche ist möbliert, funktional ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Das Bad bietet eine Badewanne, WC, Waschtisch und einen Handtuch-Heizkörper. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand, Sanierungsbedarf besteht allerdings am Wohnzimmerboden vor der Terrassentüre. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Die **Lage** überzeugt durch die Kombination aus Ruhelage und urbaner Infrastruktur: Die

Wohnhausanlage erstreckt sich von der Gersthofer Straße – hier hält die Straßenbahnlinie 41, die direkt Richtung Schottentor fährt – hinauf in die Felix-Dahn-Straße. Nahversorger, Apotheke, Ärzte, Schulen, Kindergärten und das vielfältige kulinarische Angebot der Währinger Gegend sind ebenso fußläufig erreichbar wie der S-Bahnhof Gersthof. Für Natur- und Sportliebhaber bieten sich der nahe Wienerwald, der Pötzleinsdorfer Schlosspark, der Türkenschanzpark und das Schafbergbad an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m
Apotheke <575m
Klinik <850m
Krankenhaus <1.825m

Kinder & Schulen

Schule <350m
Kindergarten <225m
Universität <600m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <425m
Einkaufszentrum <2.200m

Sonstige

Geldautomat <400m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <575m

Verkehr

Bus <100m
U-Bahn <1.725m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <900m
Autobahnanschluss <2.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap