

**Einige Wohnung im Dachgeschoß – 130 m² Wohnkomfort
mit Sauna & besonderen Extras**



Wohnzimmer

Objektnummer: 95305

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	130,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 48,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	570.000,00 €
Betriebskosten:	405,99 €
Sonstige Kosten:	190,58 €
Infos zu Preis:	

Heizungs- und Warmwasseraconto: dz. mtl. € 335,82

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



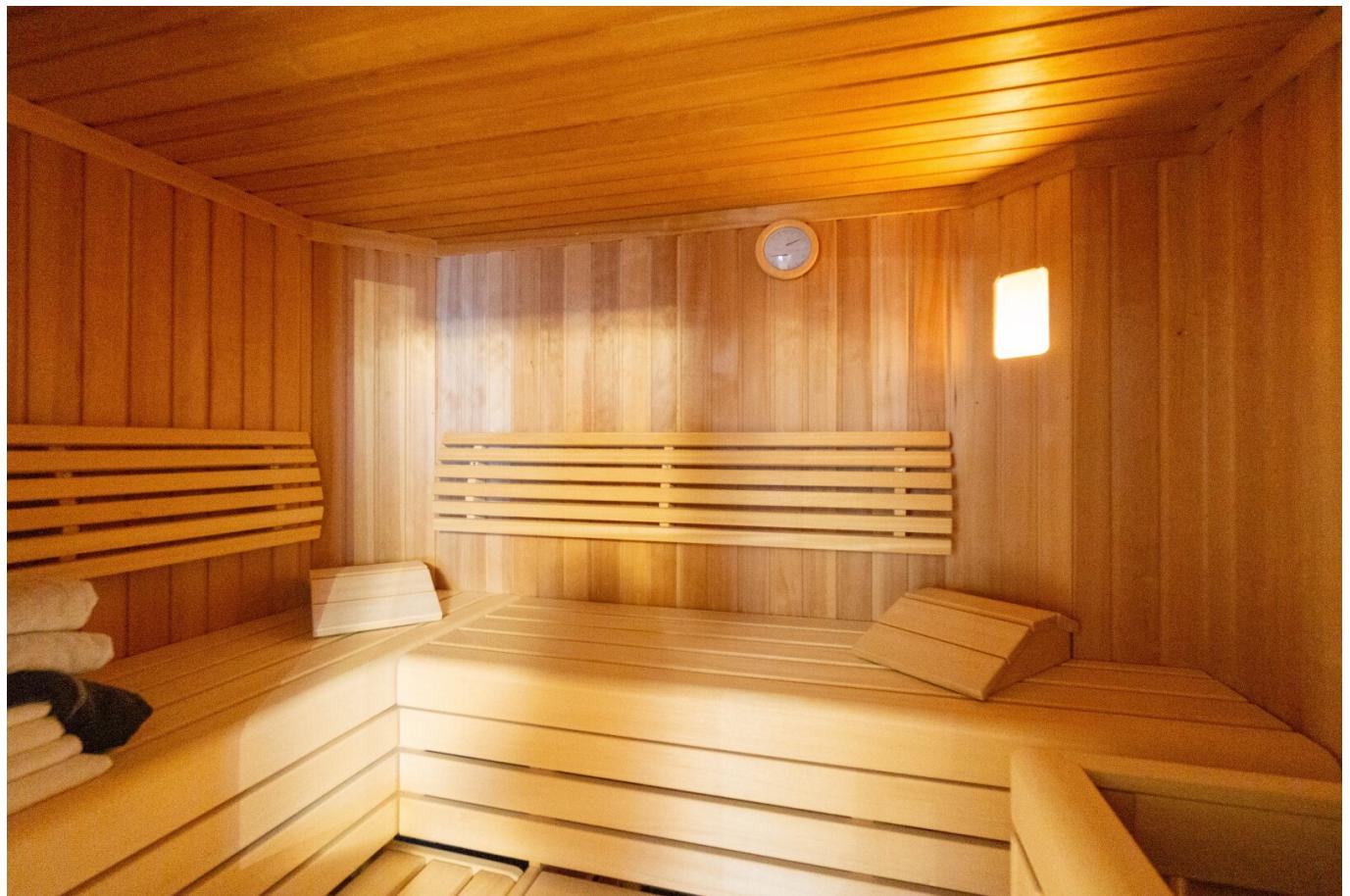
Sebastian Wiesinger

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH











Objektbeschreibung

Diese beeindruckende Dachgeschoßwohnung mit ca. 130 m² Wohnfläche bietet ausreichend Platz mit maximaler Privatsphäre, da sie die einzige Einheit auf dieser Etage ist. Der Lift führt direkt vor die Wohnungstür.

Der großzügige Wohnbereich mit gemütlichem Schwedenofen und voll zu öffnenden Faltfenstern schafft ein einzigartiges Wohngefühl – dadurch entsteht an warmen Tagen das Gefühl, „im Freien“ zu sitzen. Die hochwertige Tischlerküche ist mit Siemens-Markengeräten ausgestattet. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, ein fünftes Zimmer wurde zu einer wunderbaren Silgmann-Sauna umgebaut. Das Schlafzimmer verfügt über eine begehbarer Garderobe, zusätzlich gibt es einen separaten Schrankraum. Zwei Dachbodenräume sowie ein weiterer Lagerraum bieten außergewöhnlich viel Stauraum. Zur Wohnung gehören außerdem zwei große Garagenplätze, eine erweiterte Abstellfläche in der Garage sowie ein eigenes Kellerabteil. Allgemein stehen Hobbyraum, Fahrradraum und Waschküche zur Verfügung.

Die ruhige Lage überzeugt durch gute Infrastruktur, Nahversorgung und optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Autobahn. Parks, Donauinsel und Freizeitangebote befinden sich in kurzer Distanz und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Wohnlage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap