

## **Dachgarten-Wohnung auf 160m<sup>2</sup> in Wohnstraße**



**Objektnummer: 25055**

**Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

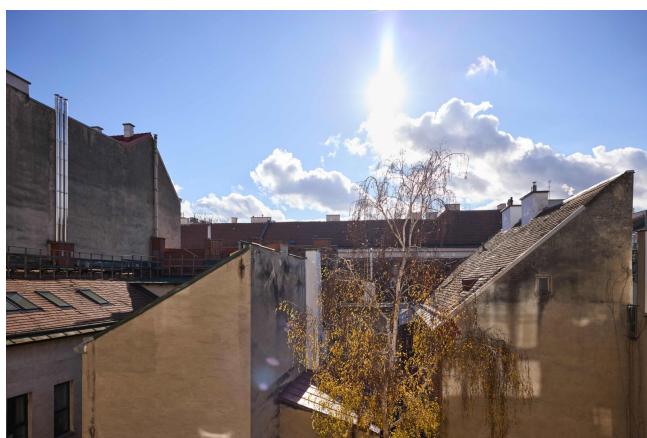
<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	161,81 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	165,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,15 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,31
<b>Kaufpreis:</b>	1.390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	209,19 €
<b>USt.:</b>	30,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

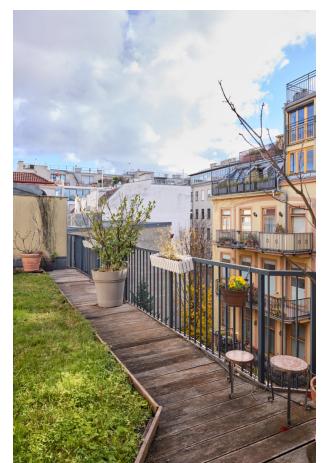


**Mag. Mario Rauch**















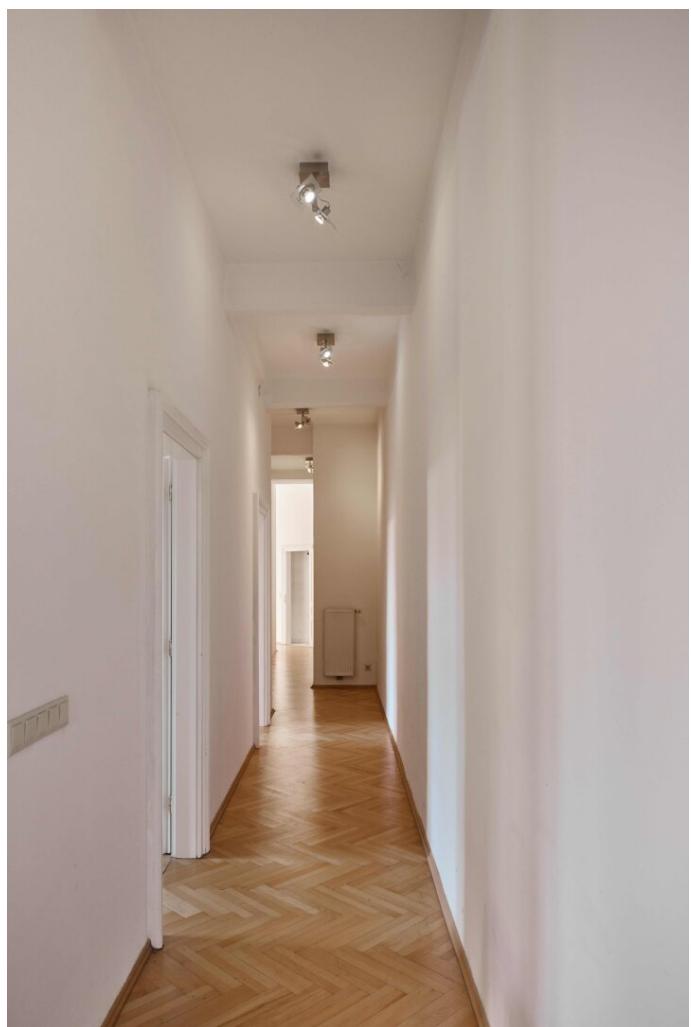






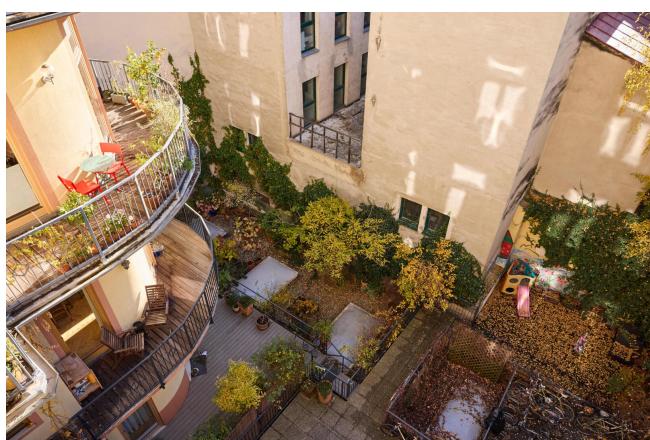




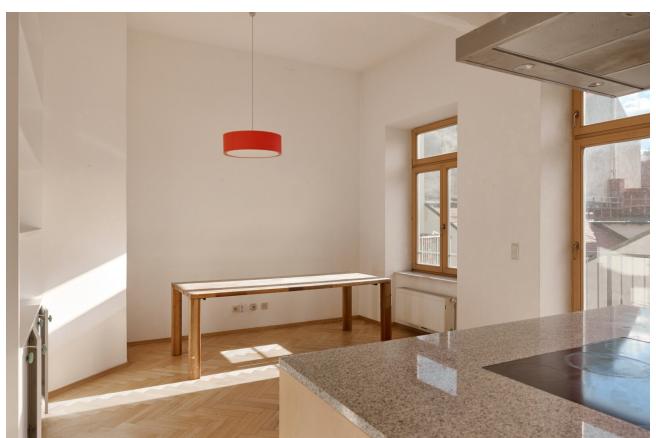




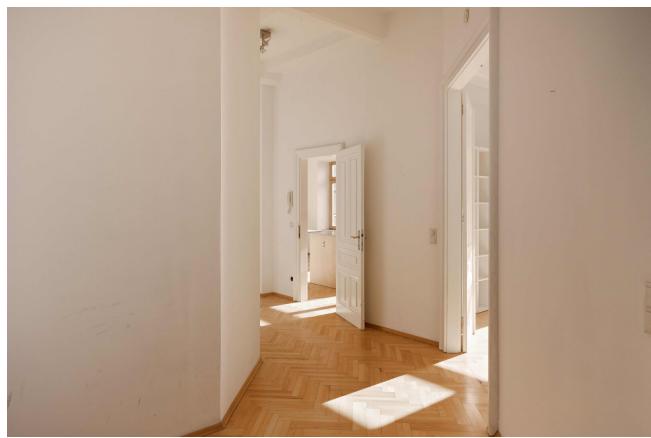
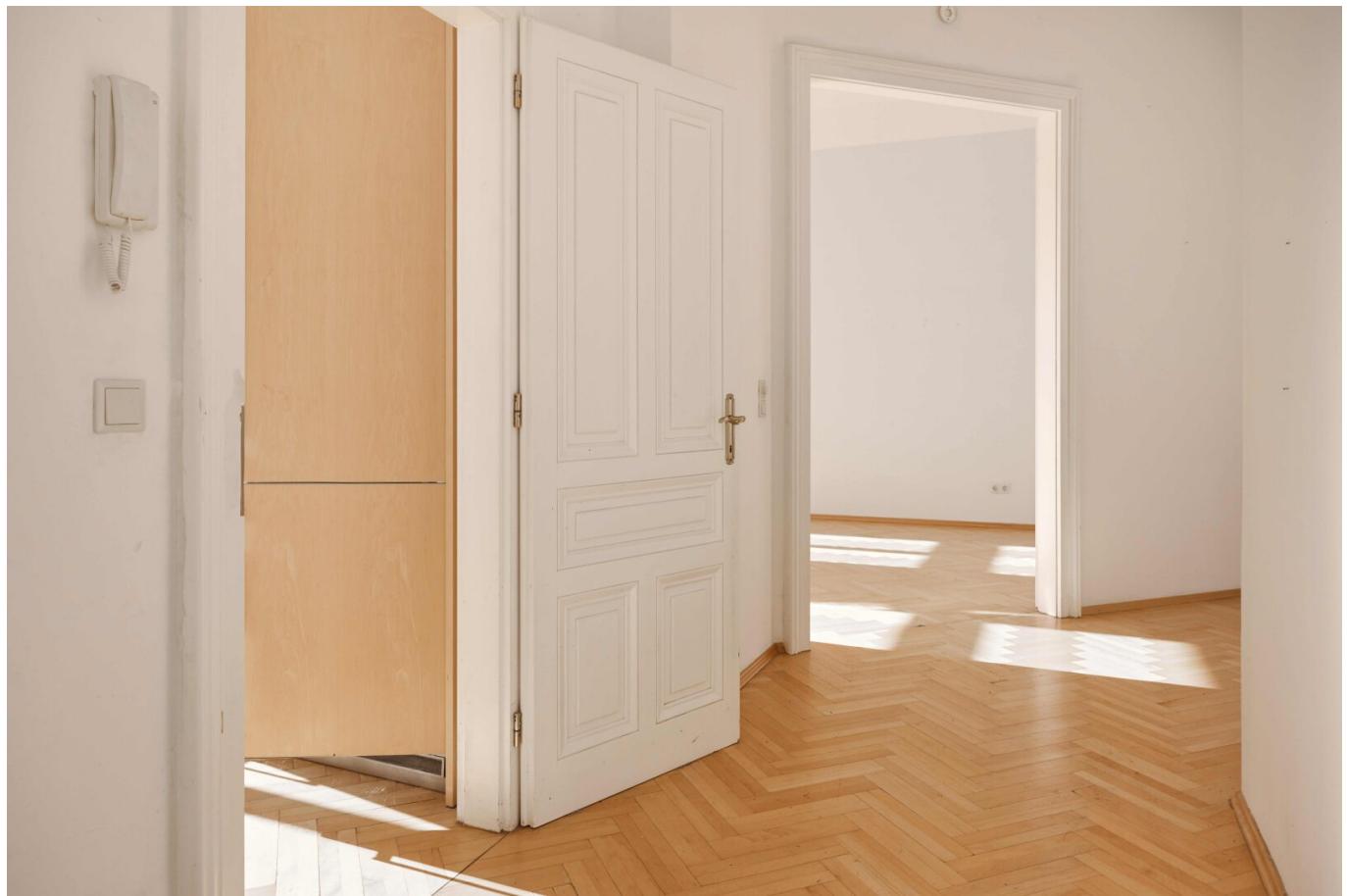










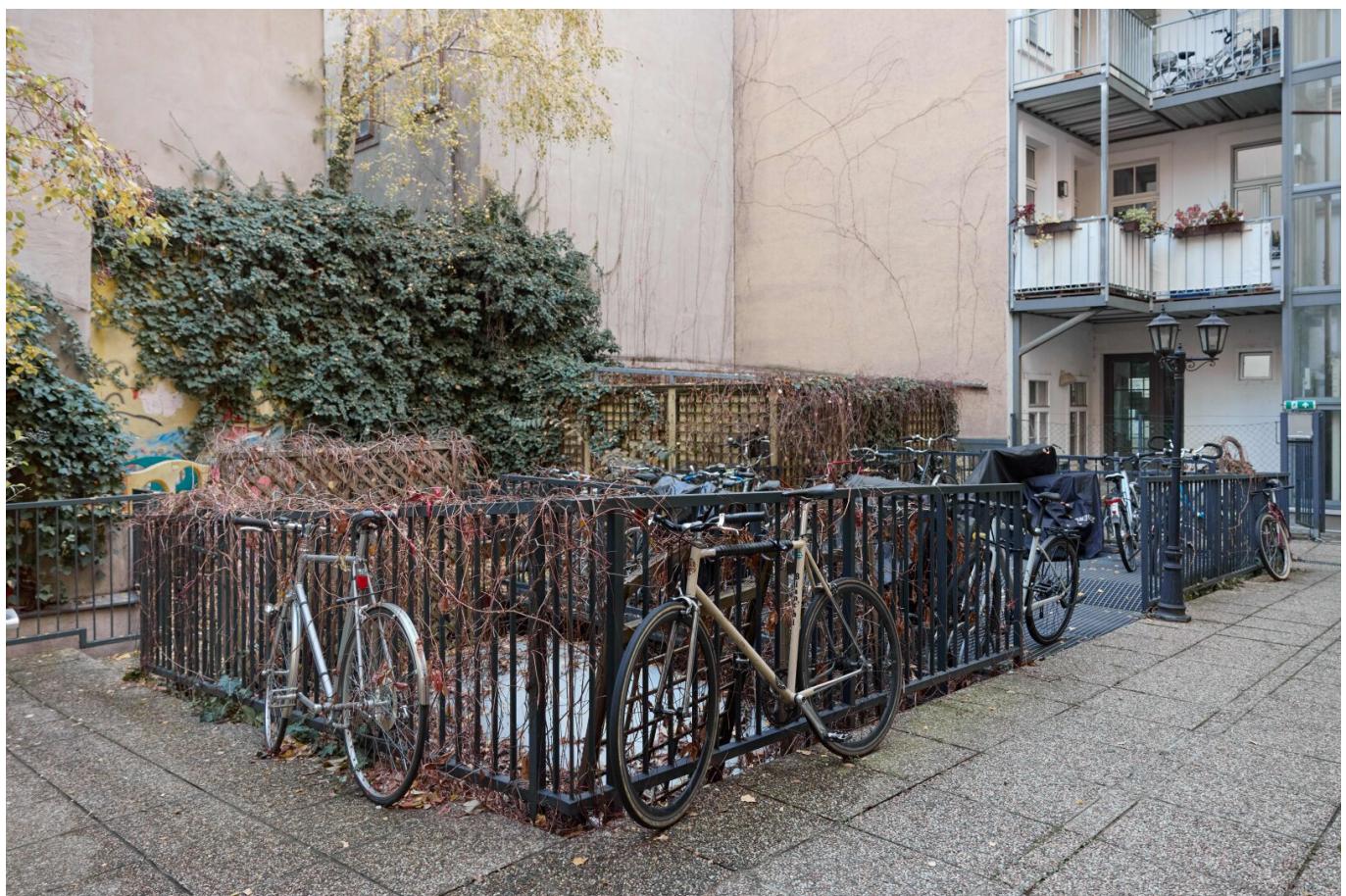


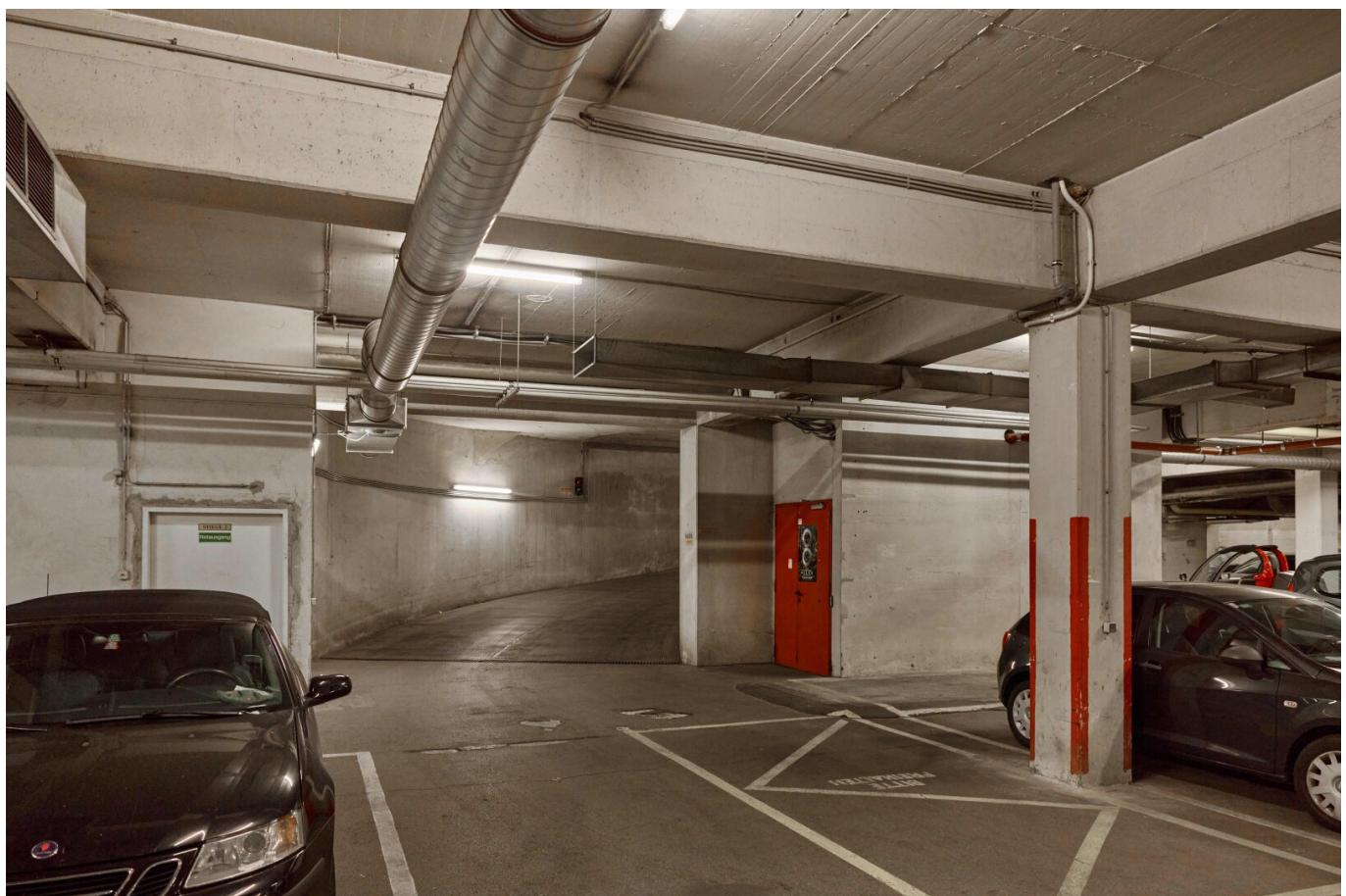


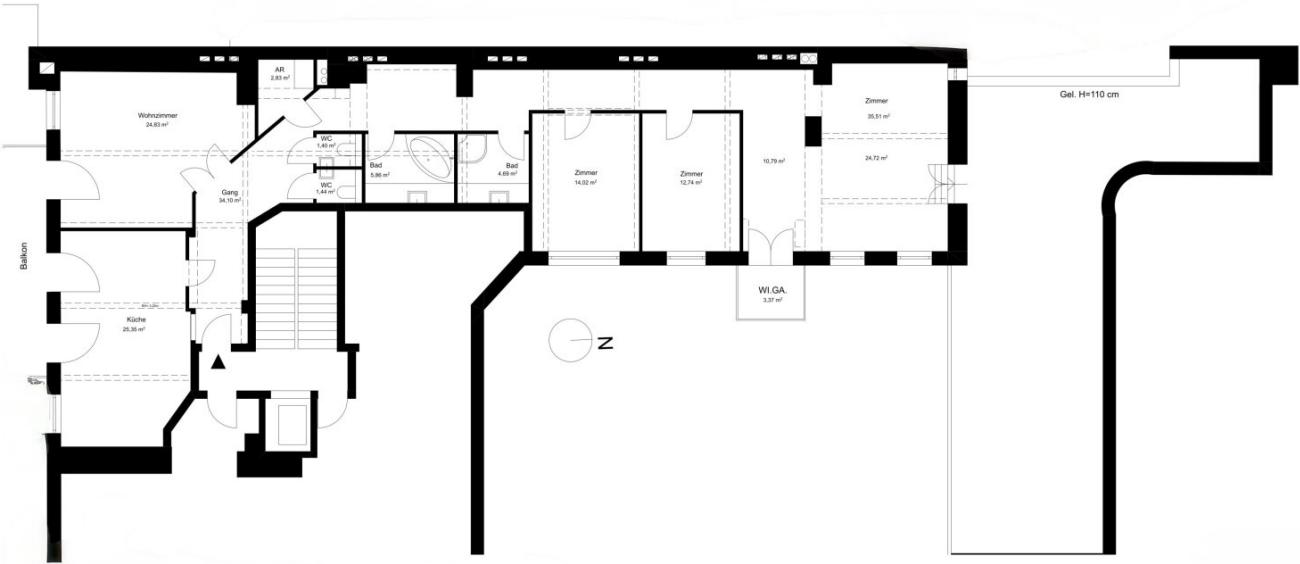




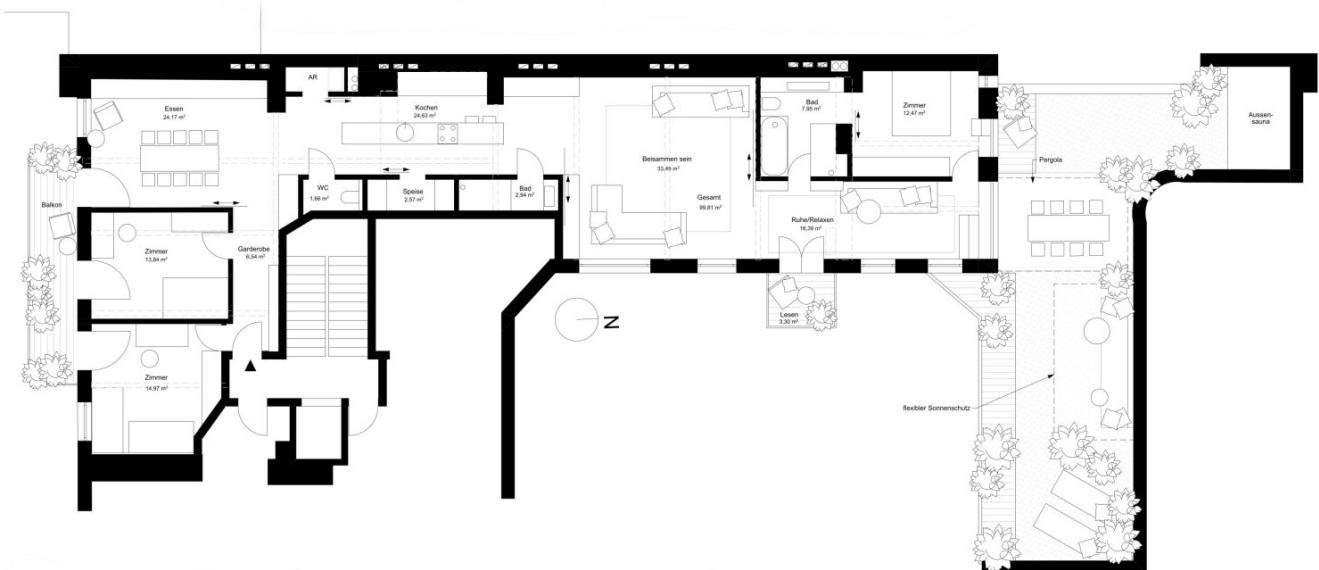








## Variante



# Objektbeschreibung

## Dachgarten-Wohnung in Wohnstraße – Toplage Nähe Neubaugasse/Spittelberg

Für Outdoor-Enthusiasten bietet sich hier die seltene Gelegenheit, eine großzügige 160m<sup>2</sup> Wohnung mit insgesamt etwa 90m<sup>2</sup> Außenfläche in bester Lage des 7. Bezirks zu erwerben. Der Flair des 2006 revitalisierten Industriegebäudes und der Komfort eines Neubaus vereinen diese Immobilie zu einer einmaligen Wohn- und Investitionsmöglichkeit.

Trotz der zentralen Lage rund um Spittelberg, Neubaugasse und Museumsquartier genießen Sie hier eine **absolute Ruhelage** (abseits des Trubels der Stadt) inmitten einer malerischen Wohnstraße. Die U-Bahn-Station Volkstheater (U2/U3) ist fußläufig in etwa 10 Minuten erreichbar.

Das **Highlight der Wohnung** ist der einzigartige **77m<sup>2</sup> große Dachgarten**, der zu jeder Jahreszeit sonnige und schattige Plätze zum Entspannen bietet. Zusätzlich stehen **11m<sup>2</sup> südseitige Terrasse** zur Verfügung. Beide Außenflächen sind in Innenhöfe ausgerichtet.

Die Wohnung punktet - ob der Lage im letzten Regelgeschoß - mit **hohen Raumhöhen ohne Dachschrägen**.

Die Wohnfläche von etwa 160m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt **fünf Zimmer**. Die Wohnküche und ein Zimmer sind südseitig ausgerichtet und bieten einen eigenen Zugang auf den 11m<sup>2</sup> großen Balkon. Die weiteren drei Zimmer sind ostseitig orientiert, wovon das größte über einen Wintergarten (ehemaliger Industrie-Aufzug) sowie einen Ausgang in den Dachgarten bietet. **Zwei Badezimmer** (Badewanne und Dusche), **zwei WCs** sowie ein **Abstellraum** runden das Angebot ab. Die Beheizung erfolgt mittels **Vaillant-Gasetagenheizung** (im Abstellraum).

Die Oberflächen der Wohnung bedürfen einer Sanierung. In diesem Zuge würden sich vielseitige Möglichkeiten für die Umgestaltung des Grundrisses bieten (siehe Plan "Variante"). Bei Interesse kann das Konzept einer Innenarchitektin zur Verfügung gestellt werden.

Der Kaufpreis beträgt EUR 1.390.000 und beinhaltet ein kleines Kellerabteil (im Eigentum).

Optional kann ein **Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage** zum Preis von EUR 45.000 erworben werden.

Bei Interesse an einem Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte Mag. Mario Rauch unter [0650/922-79-63](tel:06509227963).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap