

**TOPANGEBOT in gesuchter Lage - attraktive  
Dachterrassenwohnung mit hohem Lebenswert**



**Objektnummer: 17238**

**Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,81 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	109,81 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,30 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	680.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	6.192,51 €
Betriebskosten:	283,84 €
USt.:	28,38 €
Provisionsangabe:	

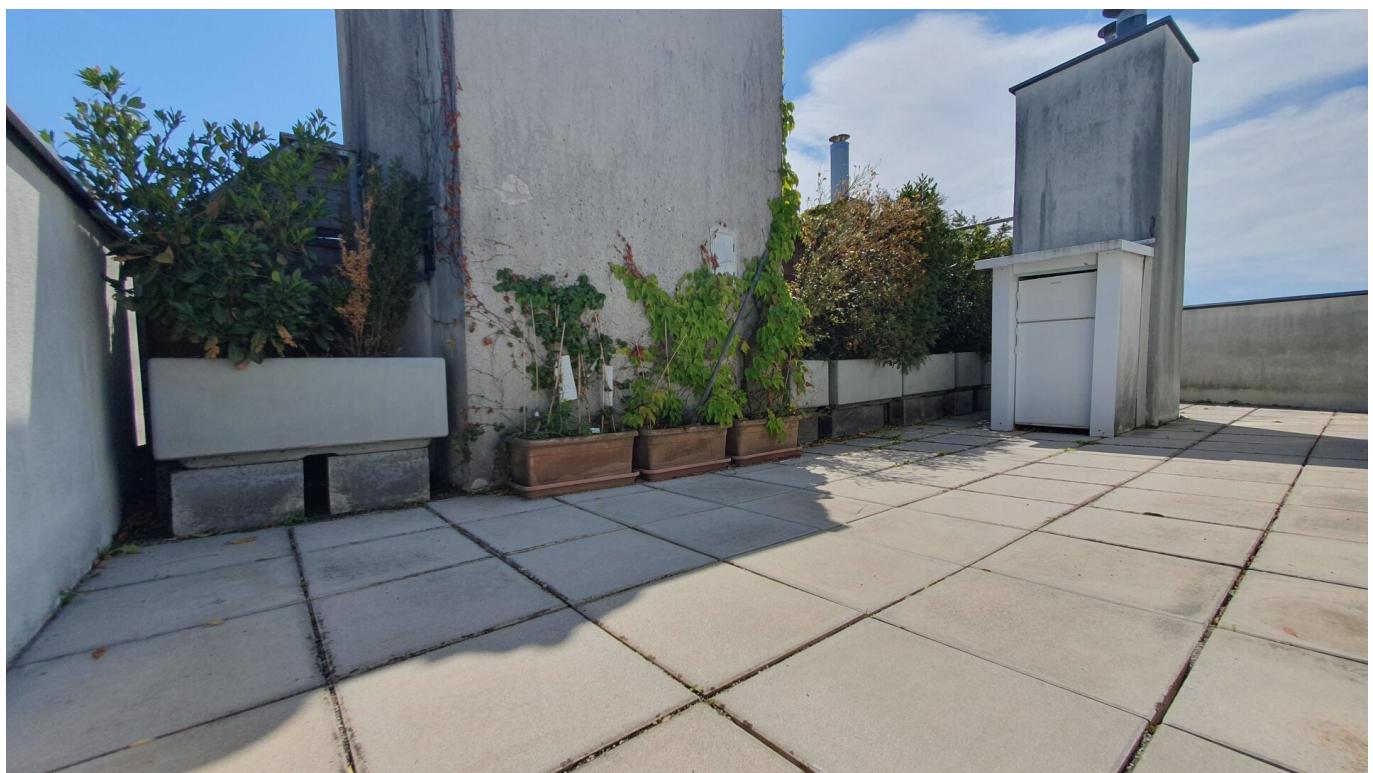
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

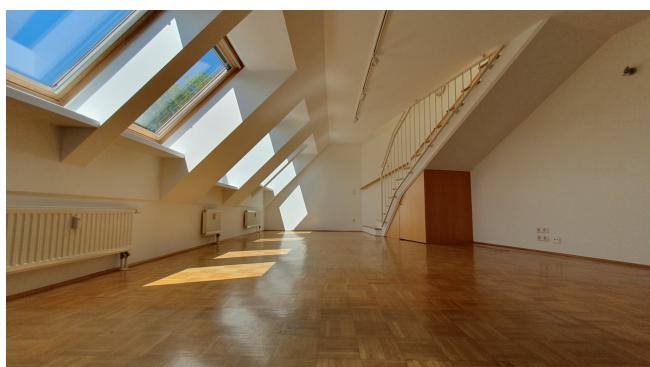
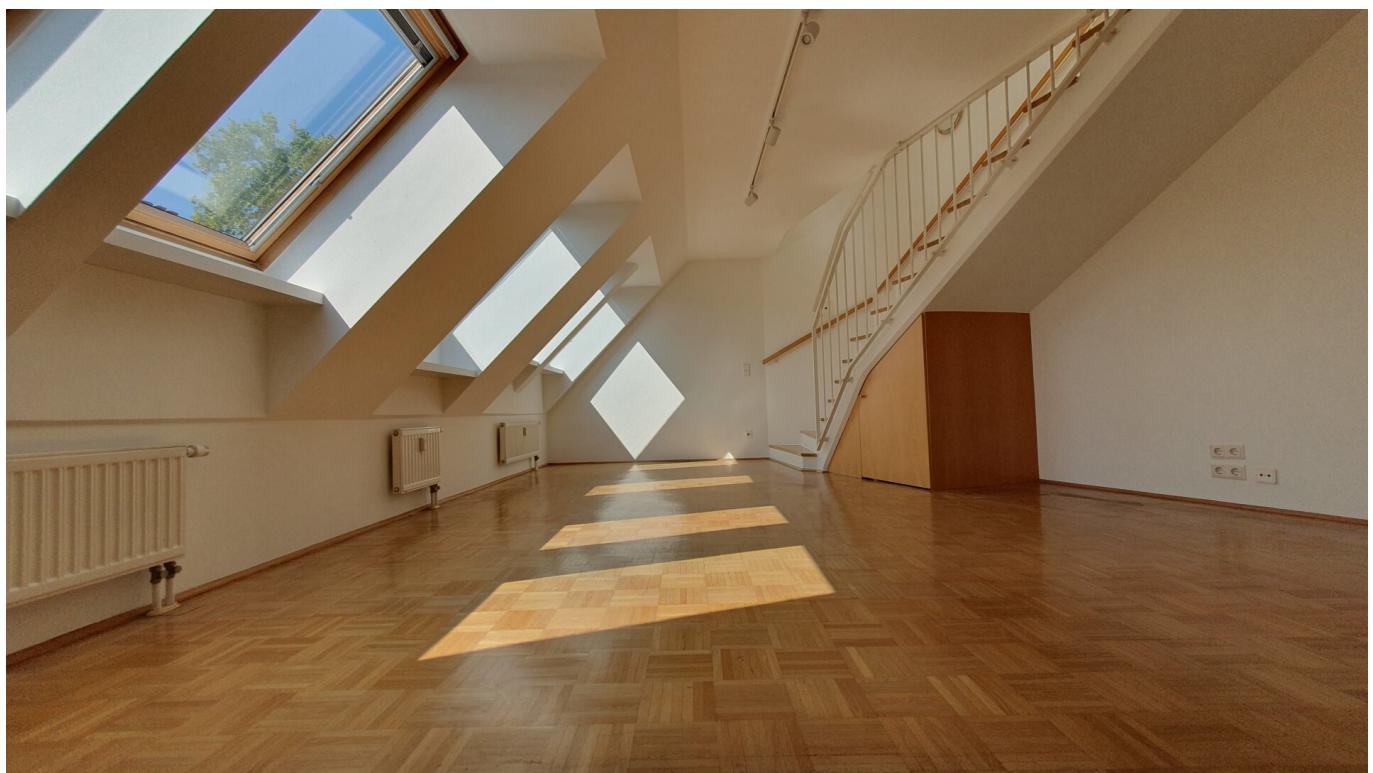
## Ihr Ansprechpartner



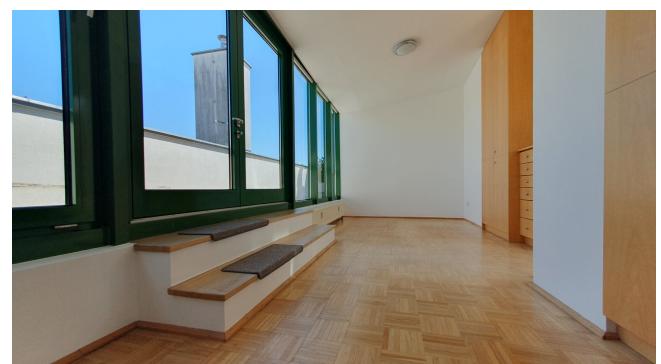
**Mag. Hannes Engel**











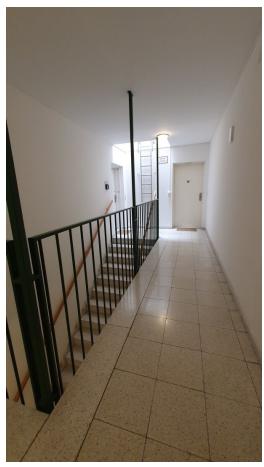




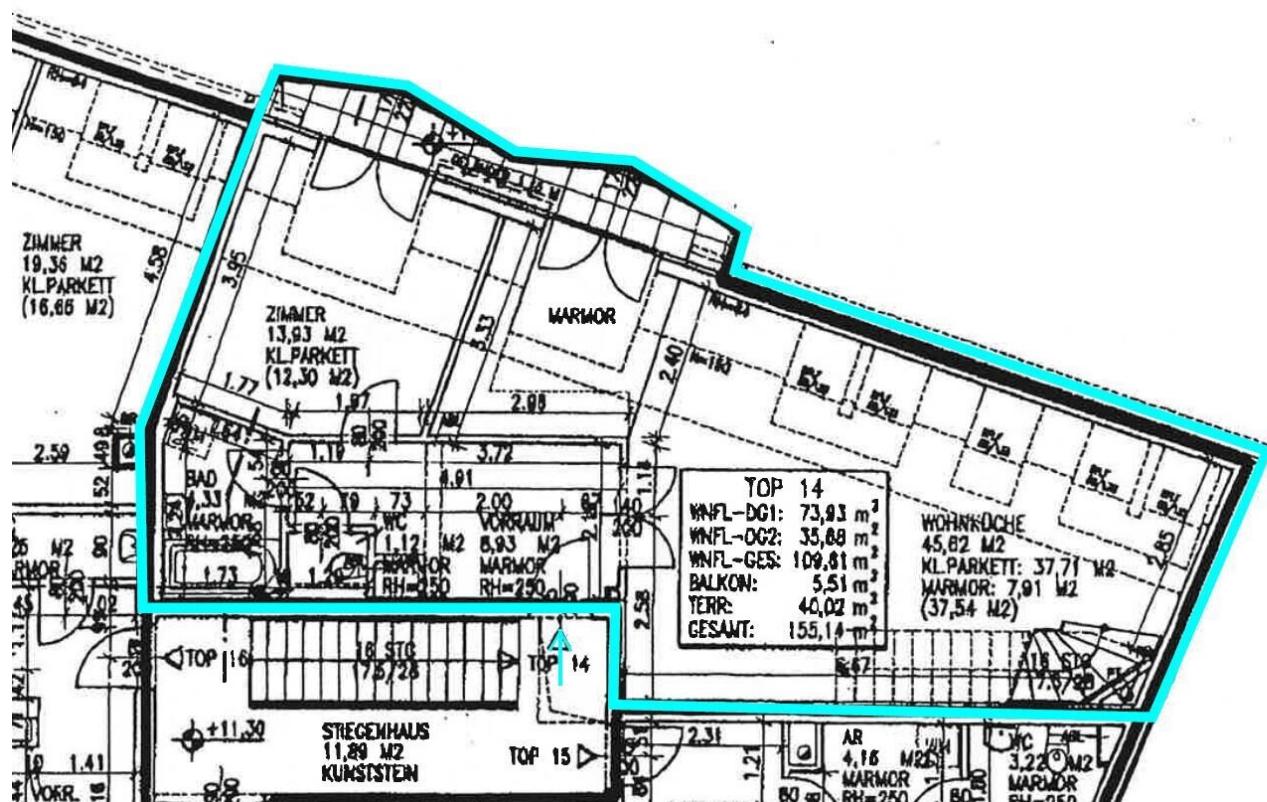














# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine einladende Dachterrassenwohnung (Baujahr 1997) mit großzügigem Wohn-/Esbereich und zwei gut geschnittenen Schlafzimmern.

Ideal für Paare, Familien und alle, die ein komfortables Zuhause mit viel Licht und Freiraum suchen.

## Wohnung

Diese Wohnimmobilie punktet mit:

- angenehmer, überwiegend südseitiger Ausrichtung
- großteils absolut ruhiger Lage
- hellem, weitläufigem Wohnbereich mit teilintegrierter Küche
- sehr gut nutzbarem Grundriss
- zwei Bädern und zwei WC – perfekt für Familien
- rund 40 m<sup>2</sup> uneinsehbarer Dachterrasse, ideal zum Entspannen oder für Gäste
- oberstes Geschoss (4. OG = DG) mit Lift
- solider Bauweise und gepflegtem Zustand

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten, hochwertigen Wohnlage des 13. Bezirks – nur etwa 5 Gehminuten von der U4-Station Unter St. Veit.

Alles für den täglichen Bedarf befindet sich in unmittelbarer Nähe: Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, Restaurants und typische Heurigen.

Für Freizeit und Erholung liegen der Rote Berg, der Schönbrunner Schlosspark und der Lainzer Tiergarten quasi vor der Haustür.

Praktisch für Familien: In der Umgebung befinden sich mehrere ausgezeichnete Schulen

(Volksschulen und Gymnasien).

## **Gebäude**

Das Haus wurde 1997 errichtet und präsentiert sich in gepflegtem Zustand.

Die Wohnung liegt im obersten Geschoss (DG1 + DG2). Ein großer Personenlift steht zur Verfügung und bringt Sie komfortabel bis vor die Wohnungstür.

Vereinbaren Sie gerne Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

*Hinweis: Die ersten drei Bilder dieses Inserats zeigen Möblierungsbeispiele.*

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte

**Mag. Hannes Engel** unter **0664 - 42 52 062** bzw. per Email an **he@engelreal.at**

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere Angebote zu verschaffen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap