

## Tolle Dachgeschoßresidenz in Gründerzeithaus



 VINDOBONA  
BADURA IMMOBILIEN

Objektnummer: 2035

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien, Favoriten
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	648.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	260,35 €
<b>USt.:</b>	26,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Thomas Nawara

Badura Immobilien GmbH  
Frauengasse 8 / 6  
2500 Baden bei Wien

H +43 664 402 11 14

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

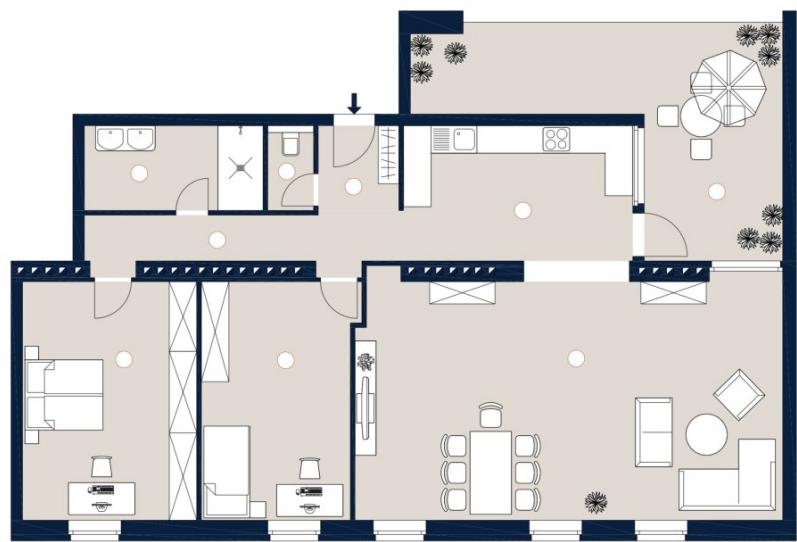












## Objektbeschreibung

In einem stilvollen Gründerzeithaus gelangt diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit ca. **118 m<sup>2</sup> Wohnfläche und rund 24 m<sup>2</sup> Dachterrasse** zum sofortigen Verkauf. Die Immobilie vereint elegantes Wohnen, absolute Privatsphäre und urbanen Komfort.

Der großzügige, offen gestaltete Wohnbereich beeindruckt mit einer **hochwertig ausgestatteten Einbauküche** inklusive aller Geräte und bietet ideale Voraussetzungen für anspruchsvolle Koch- und Wohnmomente. Direkt angeschlossen befindet sich die **uneinsichtige Dachterrasse** mit verkleideter Steinwand und eindrucksvollem Rundumblick – perfekt für Essbereich, Begrünung oder urbanen Dachgarten.

Zwei **getrennt begehbarer Schlafzimmer** mit maßgefertigtem Wandverbau bieten Ruhe und Rückzug. Das modern verflieste Badezimmer verfügt über **Doppelwaschbecken, großzügige Walk-In-Dusche, Handtuchtrockner, Waschmaschinenanschluss** sowie Etagenheizung. Die Wohnung ist **voll klimatisiert**.

Diese Immobilie besticht durch ihre seltene Kombination aus **Ruhelage, hervorragender Verkehrsanbindung und dem Luxus eines privaten Dachgartens** – ein Wohndomizil mit Charakter, das sich deutlich von klassischen Dachterrassenwohnungen abhebt.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht – **Besichtigungen sind auch gerne am Wochenende möglich!**

### Highlights auf einen Blick

- Uneinsichtige Dachterrasse mit Fernblick
- Besonderes Terrassenflair & vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten
- Hochwertige Einbauküche, voll ausgestattet
- Vollklimatisiert
- Etagenheizung

- Maßgefertigter Wandverbau

## Öffentliche Verkehrsanbindung

- **Buslinien:** 7A, 65A
- **Nachtbus:** N62
- **Straßenbahn:** Linie 1 – direkte Verbindung in die Innenstadt
- Sehr gute Erreichbarkeit des **Wiener Hauptbahnhofs** und aller Stadtteile

## Infrastruktur & Umgebung

Supermärkte, Bäckereien und Banken sind fußläufig erreichbar. Ärzte, Apotheken sowie die **Klinik Favoriten** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Kindergärten und Schulen unterstreichen die familienfreundliche Lage.

Der nahegelegene **Waldmüllerpark** sowie Cafés und Restaurants bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

## IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an. Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!

Unsere ungebundenen Finanzierungspartner vergleichen für Sie Wohn-Bau-Kreditangebote von zahlreichen namhaften österreichischen Banken.

Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap