

Tolle Dachgeschossresidenz in Gründerzeithaus



Objektnummer: 2035

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

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

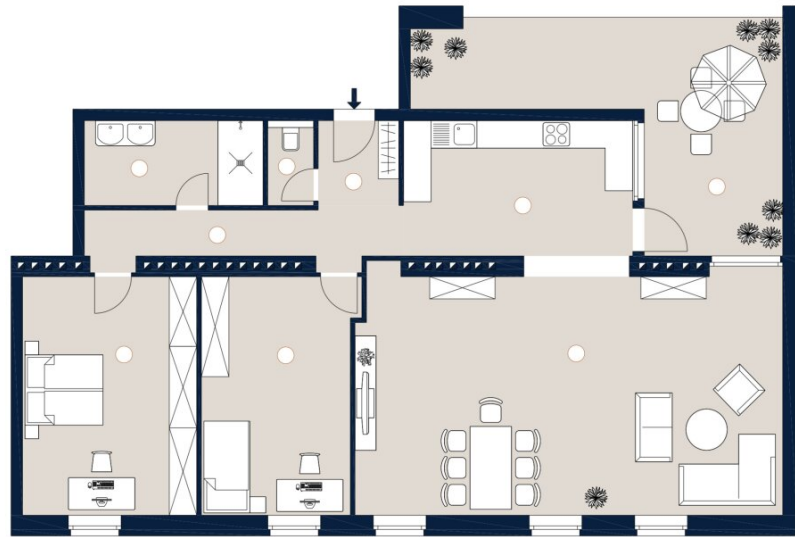












Objektbeschreibung

In einem stilvollen Gründerzeithaus gelangt diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit ca. **118 m² Wohnfläche und rund 24 m² 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 begehbare 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