

## **Helle + klimatisierte 2 Zimmer Maisonettewohnung im Dachgeschoß**



**Objektnummer: 261**

**Eine Immobilie von Wallner & Madile Wohnbau GmbH -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,80 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 47,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 3,22
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	148,97 €
USt.:	14,90 €

## Ihr Ansprechpartner



### Daniel Madile- Daschütz

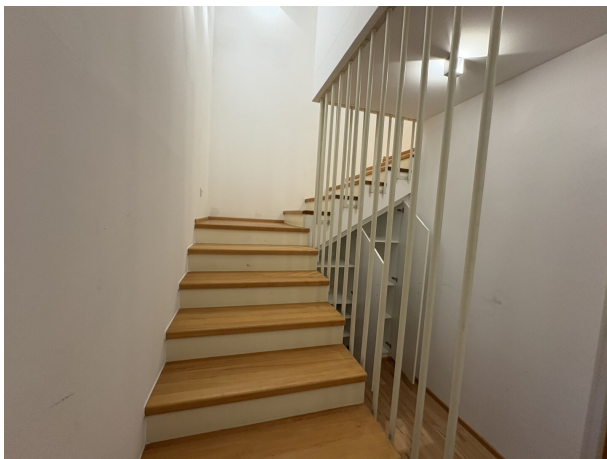
Madile- Select Immobilien  
Seitenstettengasse 5/37  
1010 Wien

T 069917556634

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





















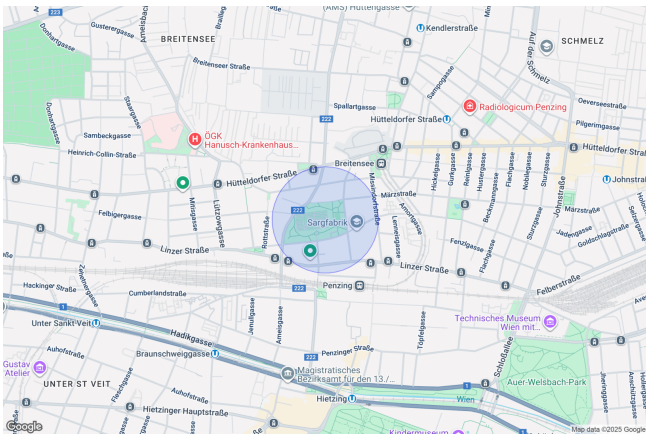


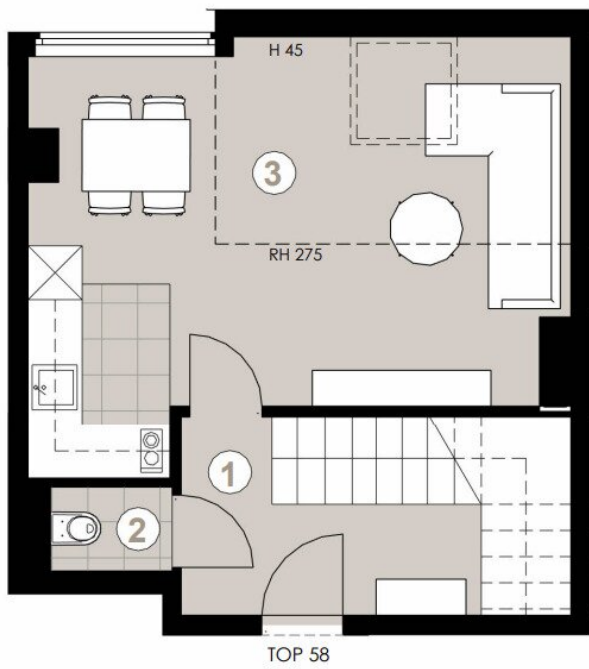




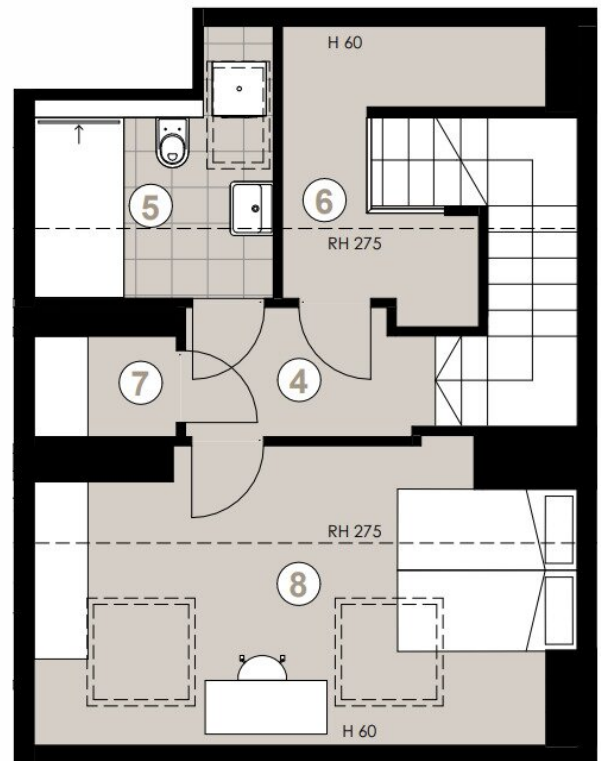








1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Diese charmante Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohnen mit einem Hauch von Gemütlichkeit und bietet Ihnen das ideale Ambiente, um sich zurückzuziehen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Mit einer großzügigen Fläche von 66,80 m<sup>2</sup> erstreckt sich diese gepflegte Wohnung über 2 großzügige und lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bieten. Ob als gemütliches Zuhause für die Familie, als stilvolles Single-Domizil oder als lukrative Investition – hier finden Sie den perfekten Raum für Ihre Bedürfnisse.

Der offene Wohnbereich mit integrierter Wohnküche ist das Herzstück der Wohnung. Der Parkettboden verleiht dem Raum eine warme Atmosphäre, während große Fenster für viel Tageslicht sorgen.

Das Haus wurde mit einem komplett neuen Heizkessel Brennwert ausgestattet welcher für behagliche Wärme sorgt.

Im oberen Stock befindet sich ein Schlafzimmer und ein Badezimmer welches keine Wünsche offen lässt. Genießen Sie entspannende Momente in einem modernen Bad.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist der Personenaufzug, der Sie bequem direkt in die Dachgeschosswohnung bringt. Das macht das Wohnen hier nicht nur komfortabel, sondern auch barrierefrei.

Die Fassade des Hauses wurde ebenfalls im letzten Jahr saniert.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Schnellbahn Breitensee ist ca. 250m entfernt. In 350m erreichen Sie die 49er Straßenbahn welche Sie direkt ins Zentrum bringt. Sie erreichen schnell und bequem alle wichtigen Punkte der Stadt. Der nahegelegene Bahnhof bringt Sie in kürzester Zeit zu weiteren attraktiven Zielen in und um Wien.

Die Umgebung bietet Ihnen alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie stets gut versorgt sind. Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu Schulen und Kindergärten, während Supermärkte und Bäckereien für eine einfache und stressfreie Haushaltsführung sorgen.

Weiters befindet sich in unmittelbarer Nähe der Matznerpark und die Sargfabrik. Zweiteres lädt nicht nur zum Essen ein sondern auch Kultur wird hier groß geschrieben. In der Sargfabrik gibt es laufend Veranstaltungen für Groß und Klein- vom Puppentheater bis zum Konzert- alles was das Herz begehrt.



Ein besonderes Highlight des Matznerviertels ist der wöchentliche Matzner Markt. Hier werden jeden Donnerstag von 12- 19 Uhr Stände mit biologischen Köstlichkeiten, frischen Obst und Gemüse aufgebaut.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine gepflegte Immobilie in einer der besten Lagen Wiens zu investieren. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap