

# Dachgeschosswohnung mit großer Terrasse im Grünen



**Objektnummer: 6346/386**

**Eine Immobilie von Brucer Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rathstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1986
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	164,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 89,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Betriebskosten:	478,50 €
USt.:	47,85 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Brucer, MA**

Brucer Immobilien e.U.  
Rathstraße 7/1  
1190 Wien



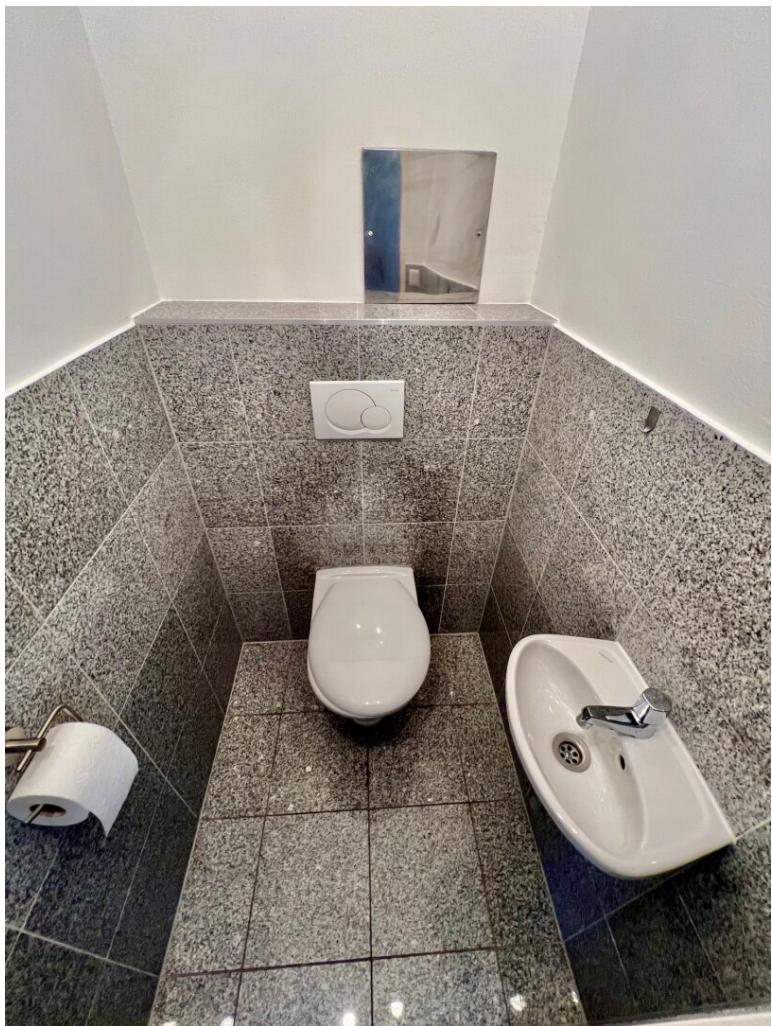


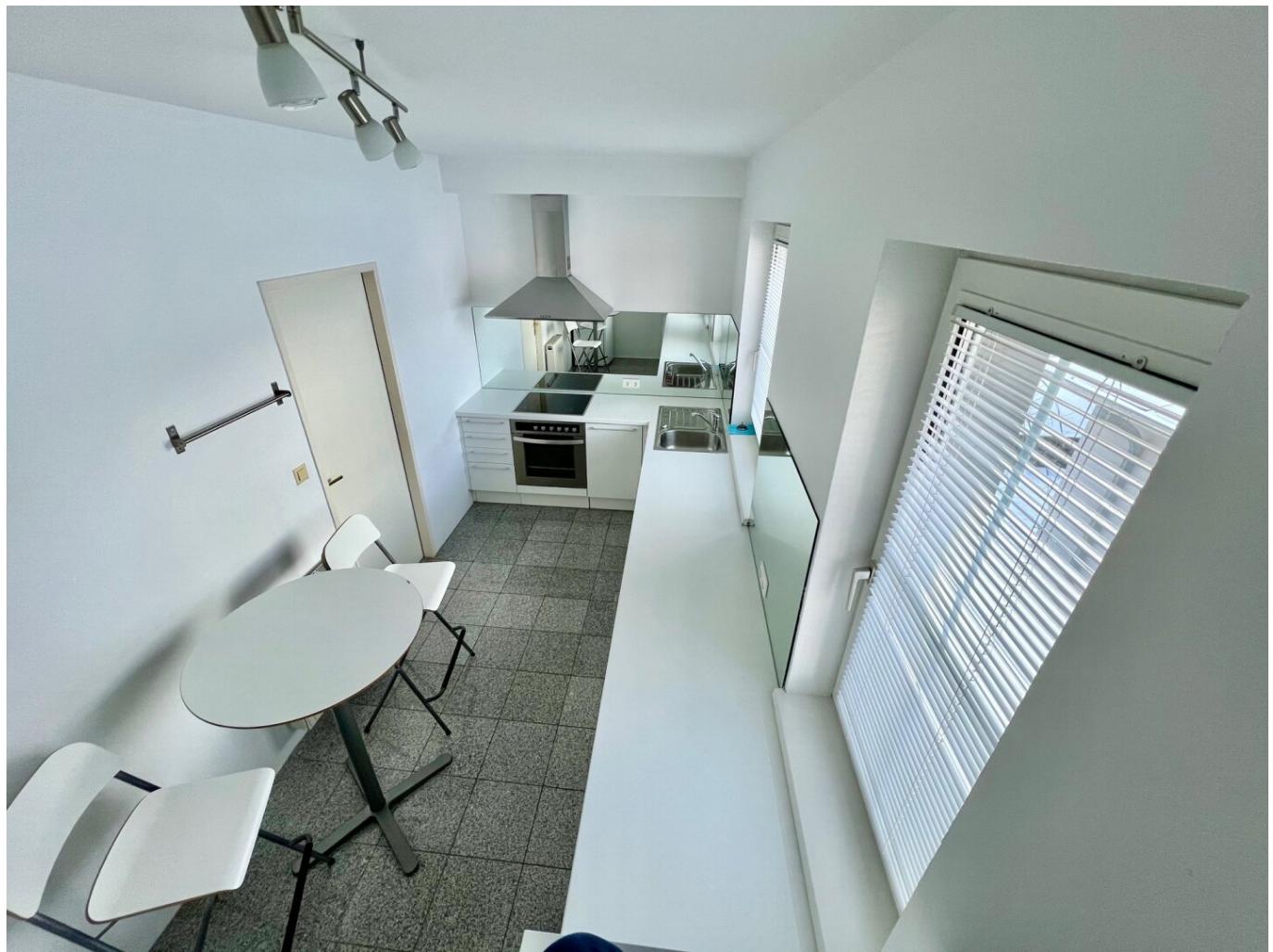




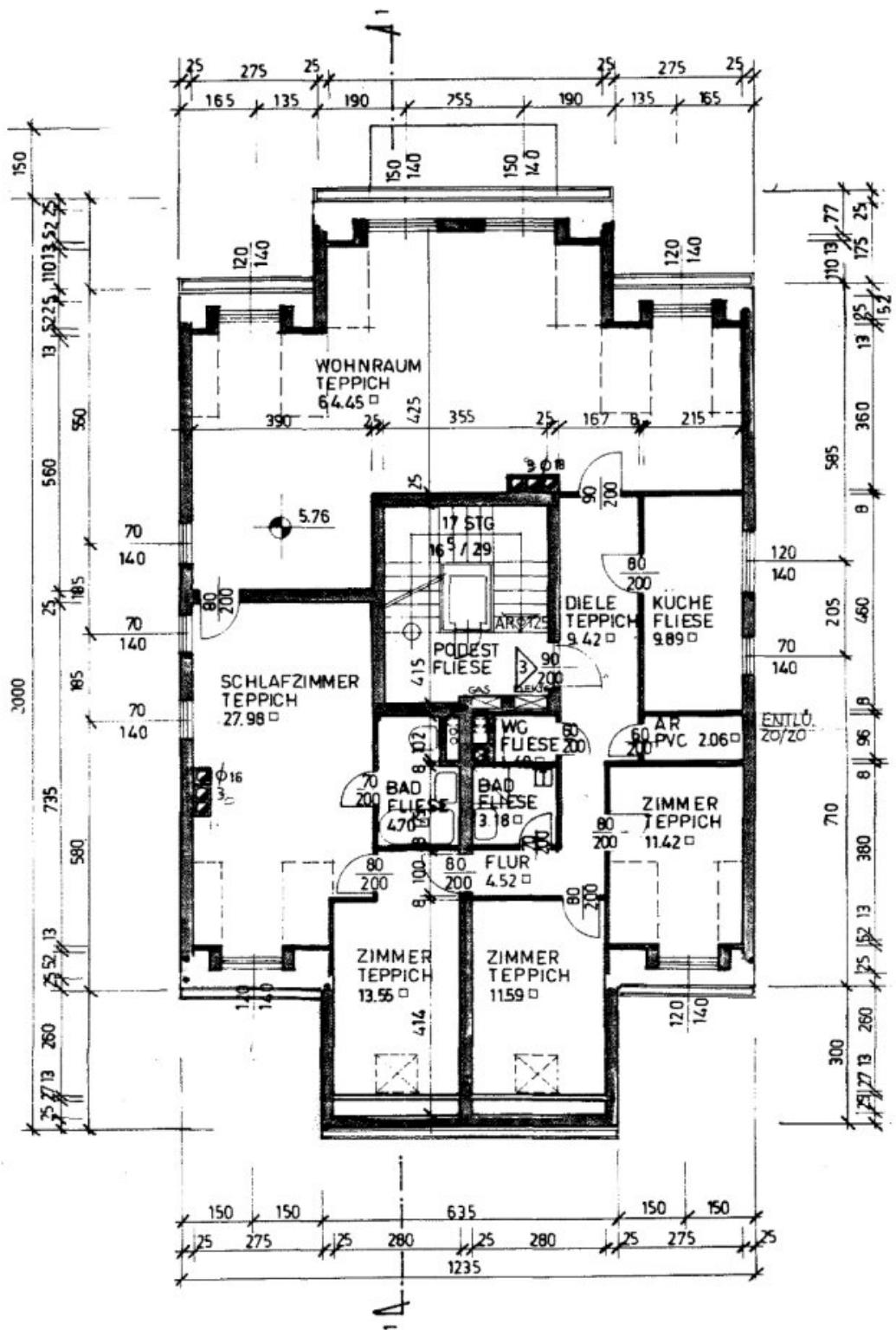


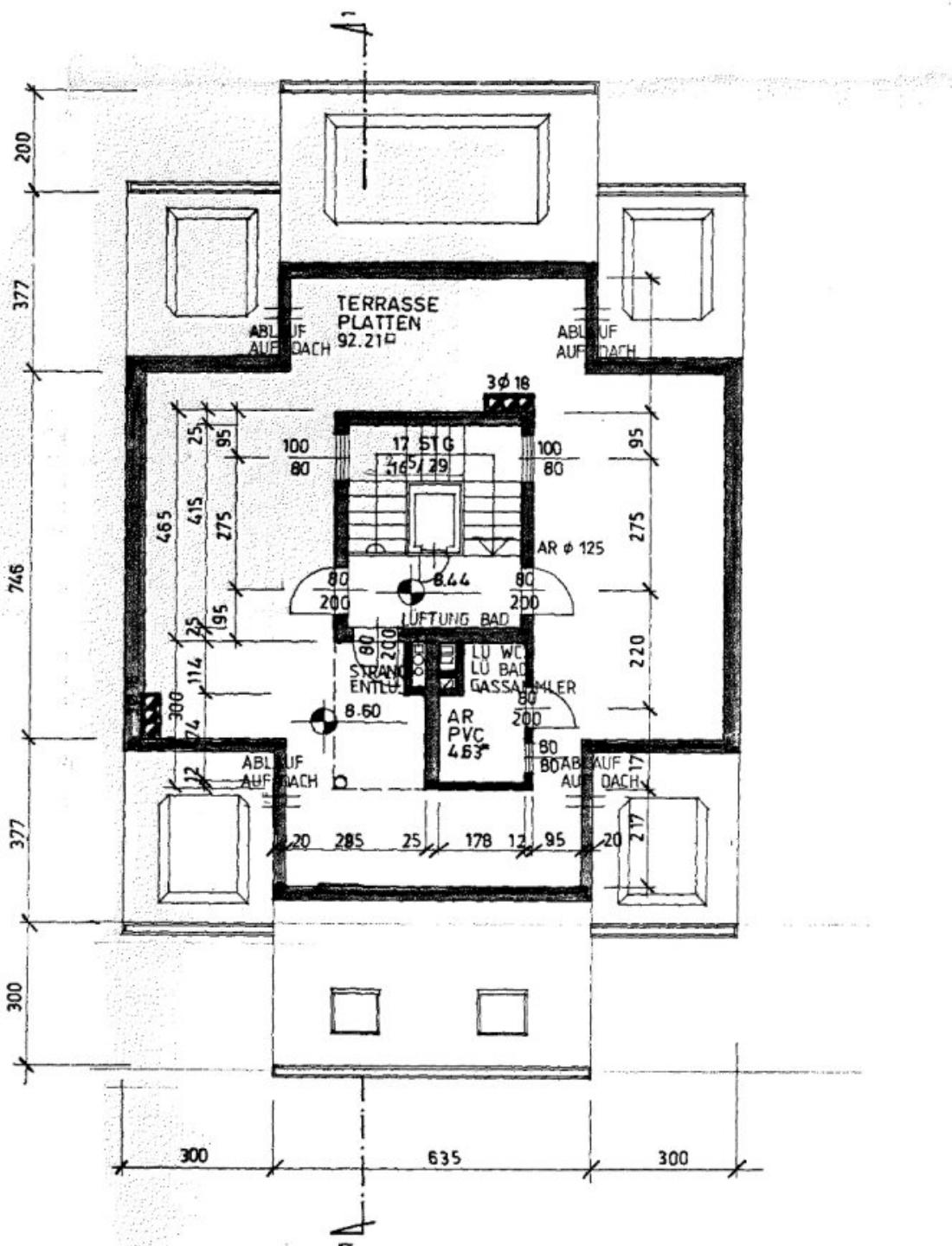












T E R R A S S E

## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft liegt direkt in Neustift am Walde, ein begehrter Weinort von Wien. In der Nähe gibt es eine gute Auswahl an Nahversorgern. Mit der zur Verfügung stehenden Buslinie 35 A können verschiedene öffentliche Verkehrsträger angefahren werden.

Naherholungsgebiete wie zum Beispiel der Pötzleinsdorfer Park, der Türkenschanzparkt, sowie die Höhenstrasse können schnell erreicht werden. Die optimale Verbindung von West nach Nord kann mit dem Kraftfahrzeug hervorragend genutzt werden. Die ca. 164 m<sup>2</sup> große 5 Zimmerwohnung liegt im 3. Liftstock. Der prachtvolle Wohn- & Essraum ist direkt in den schön gestalteten Garten gerichtet. Der hervorragende Grundriss garantiert eine optimale Raumausnutzung. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die dazugehörige Dachterrasse (diese ist sowohl vom Stiegenhaus als auch Lift zu erreichen). Mit ca. 92 m<sup>2</sup> Fläche bietet diese viel Platz zum Erholen und ermöglicht aufgrund der 360 Grad Aussicht Sonnenstrahlen bis zum Sonnenuntergang.

Der Mietgegenstand besteht aus:

- Vorraum
- Wohnsalon
- Küche
- 3 Schlafzimmer
- 1 Garderobe
- 1 Badezimmer mit Wanne, 1 Badezimmer mit Dusche
- 2 WC's
- Dachterrasse (inkl. Abstellraum)

Die Liegenschaft verfügt über eine Liftanlage, somit müssen vom Eingang bis zur Wohnung

keine Treppen bewältigt werden. Auch die erwähnten Nahversorger (Gastwirtschaft, Heuriger, Lebensmittelmarkt, Friseur, Kosmetik, Ärztezentrum, Apotheke, Post) sind schnell erreichbar.

Bei Bedarf kann ein Stellplatz gekauft werden.

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 <250m  
Klinik <2.250m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <250m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.250m  
U-Bahn <3.250m  
Bahnhof <2.750m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap