

**5-Zimmer-Eigentumswohnung 1170 Wien | 147 m² | Garage
& Keller | Wohnraum für Familie oder WG**



Wohn- oder Schlafzimmer KI eingerichtet

Objektnummer: 8301

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Andergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Wohnfläche:	146,95 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 56,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Heizkosten:	172,44 €
USt.:	74,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Mag. (FH) Romana Enzmann

4immobilien GmbH
Utzstraße 1
3500 Krems

T 0676 / 739 33 95

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



4

LEGENDE		
01	Vorraum	11,25 m ²
02	WC	2,18 m ²
03	Abstellraum	4,59 m ²
04	Vorraum	5,38 m ²
05	Küche	15,40 m ²
06	Wohnzimmer	23,12 m ²
07	Zimmer 2	13,17 m ²
08	Büro	18,34 m ²
09	Zimmer 1	31,00 m ²
10	Büro	
11	Waschen	
12	Bad/WC	5,65 m ²

Grundrisse

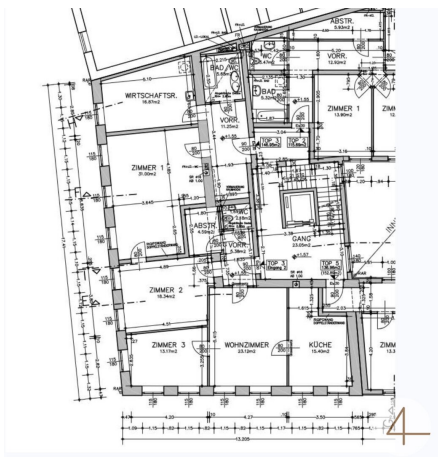


Grundrisse

4



4

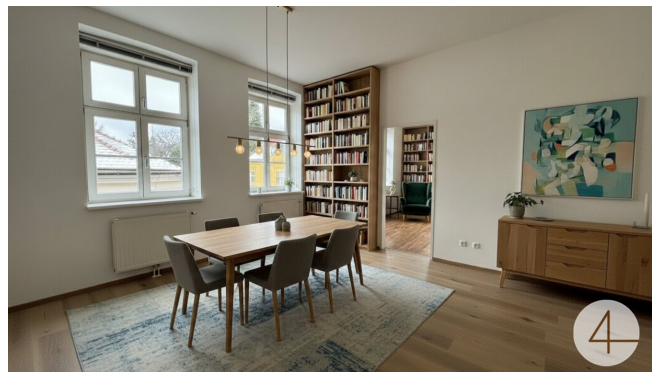




4



4



4







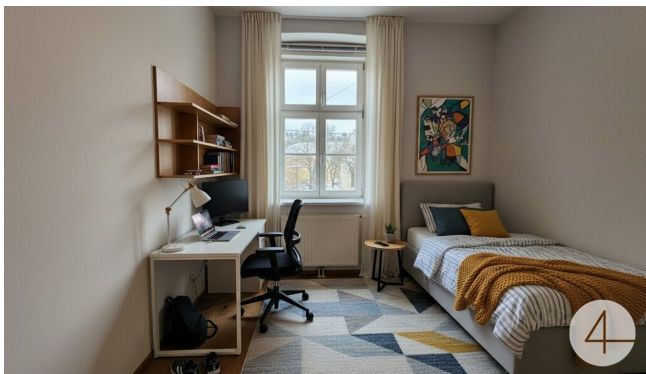




















Objektbeschreibung

Wunderbar helle Wohnung mit viel Potenzial in Dornbach

5-Zimmer-Eigentumswohnung 1170 Wien | 147 m² | Garage & Keller | Wohnraum für Familie oder WG

Diese großzügige Wohnung im Herzen des 17. Bezirks bietet auf 147 m² Komfort und viel Raum für individuelle Gestaltung.

Das wunderschöne Haus besticht durch seine elegante Architektur und eine ruhige, dennoch zentrale Lage.

Die tolle Größe ergibt sich aus einer Zusammenlegung von zwei Wohnungen, als Pluspunkt dazu haben Sie zwei Eingänge und könnten die Bereiche auch in Wohn- und Schlafbereiche (Gästebereich und privatem Bereich) trennen.

Die lichtdurchfluteten Räume und der großzügige Schnitt machen diese Wohnung zur idealen Wahl für eine große Familie, Studenten oder als Wohnung mit Home-Office.

Hier finden Sie genügend Platz für Privatsphäre und gemeinsame Erlebnisse – ob beim Familiessen, beim Lernen oder bei der Arbeit im eigenen Büro.

Auch als WG-Wohnung wäre sie, durch die optimale Zimmereinteilung, optimal geeignet.

Die Wohnung bietet neben einigen Schlaf und/oder Arbeitszimmern, einem schönen Wohnbereich (gerade neu gestrichen und neuer Boden verlegt) und einer großen Küche auch ausreichend Stauraum und eine herrliche Aussicht auf die Umgebung, teilweise auf die umliegenden Weinberge.

Für eine hohe Lebensqualität sorgt die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Busstation vis a vis vom Haus) und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten.

Weiters ist ebenfalls ein Garagenplatz im Haus im Eigentum inbegriffen.

Die Betriebskosten der Wohnung inkl. Heizung liegen bei 830 Euro / Monat, Garagenplatz bei

36 Euro / Monat.

Garagenplatz ist im Preis **nicht** enthalten und muss extra gekauft werden!

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese Traumwohnung zu erleben!

Perfekt für alle, die einen Ort suchen, an dem sie sich wohlfühlen und ihre Vorstellungen vom schönen Wohnen verwirklichen können.

Es gibt keine Mehrheitseigentümer in der Anlage.

Representative apartment, family or investor hit as a shared apartment with 2 entrances

This spacious apartment in the heart of the 17th district offers 147 m² of comfort and plenty of space for individual design.

The beautiful house impresses with its elegant architecture and a quiet, yet central location.

The great size results from combining two apartments, plus you have two entrances and could also separate the areas into living and sleeping areas (guest area and private area). The light-flooded rooms and the spacious layout make this apartment the ideal choice for a large family, students or as an apartment with a home office.

Here you will find enough space for privacy and shared experiences – whether at a family dinner, studying or working in your own office. It would also be ideal as a shared apartment thanks to the optimal room layout.

The apartment offers, in addition to several bedrooms and/or study rooms, a beautiful living area (just repainted and new flooring) and a large kitchen, plenty of storage space and a wonderful view of the surrounding area, partly of the surrounding vineyards.

The good connection to public transport (bus station opposite the house) and the proximity to shopping and leisure activities ensure a high quality of life.

Furthermore, a garage space in the house is also available but not included in the property price. The operating costs of the apartment including heating are 830 euros / month, garage space is 36 euros / month. Don't miss the opportunity to experience this dream apartment!

Perfect for anyone looking for a place where they can feel comfortable and realize their ideas of beautiful living. There are no majority owners in the facility.

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.