

**Sanierungsbedürftiges Dachgeschoß im 18. – eine  
seltene Chance mit großem Potenzial!**



Osterrasse - Visualisierung

**Objektnummer: 1609/46383**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,50
<b>Kaufpreis:</b>	459.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	187,29 €
<b>USt.:</b>	22,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

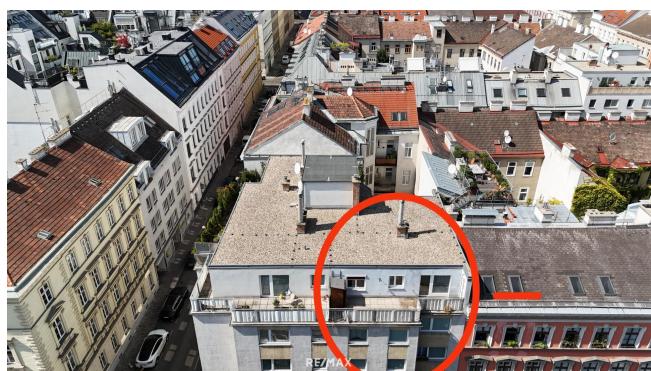
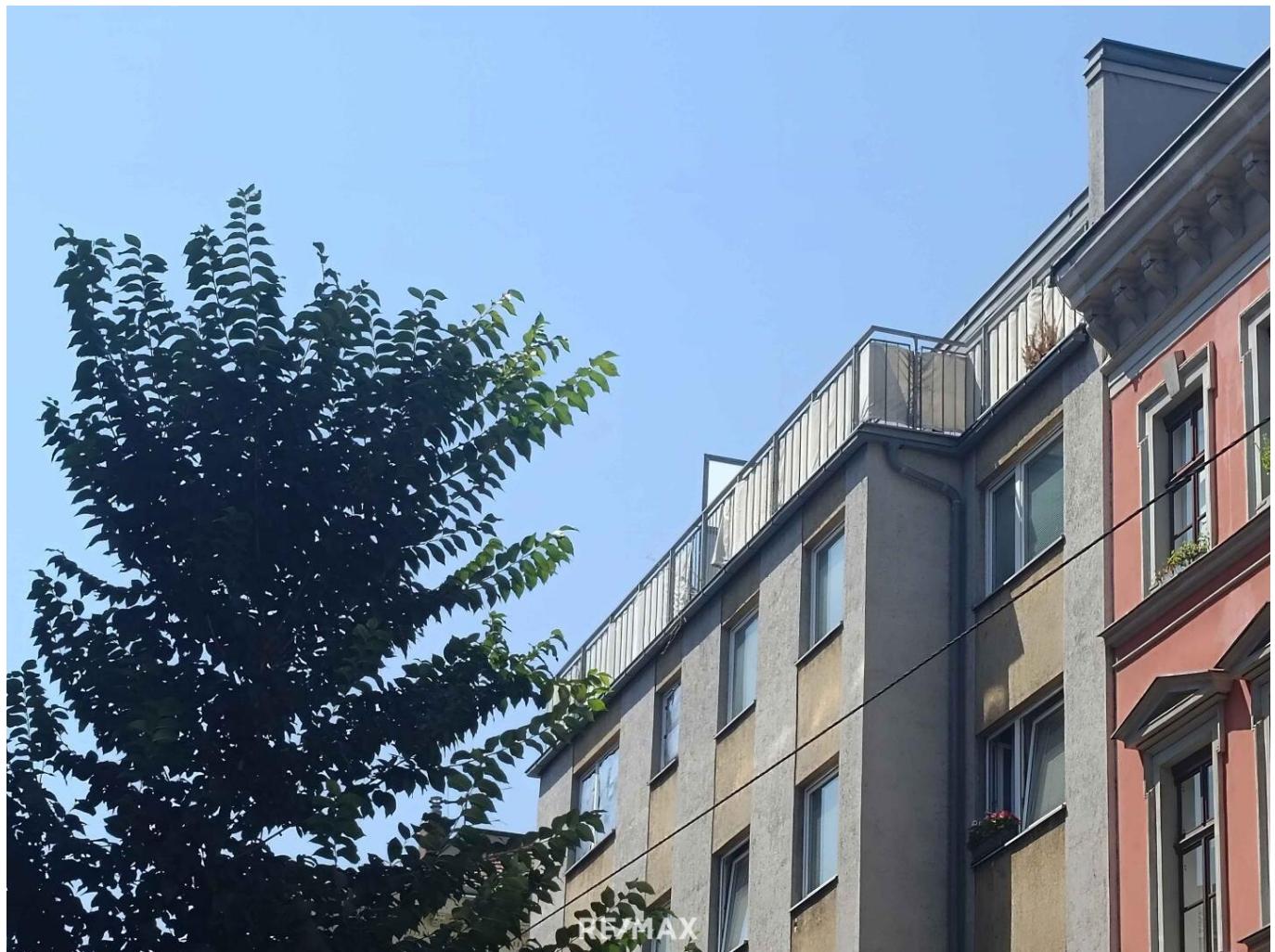
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

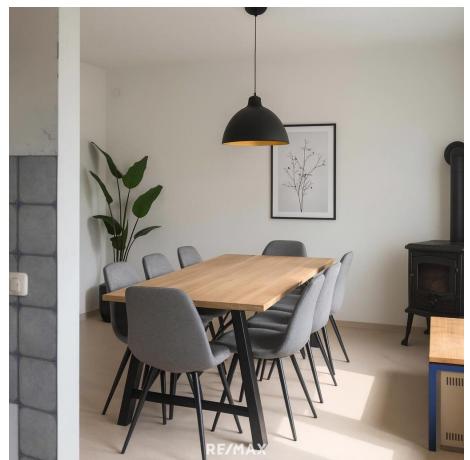
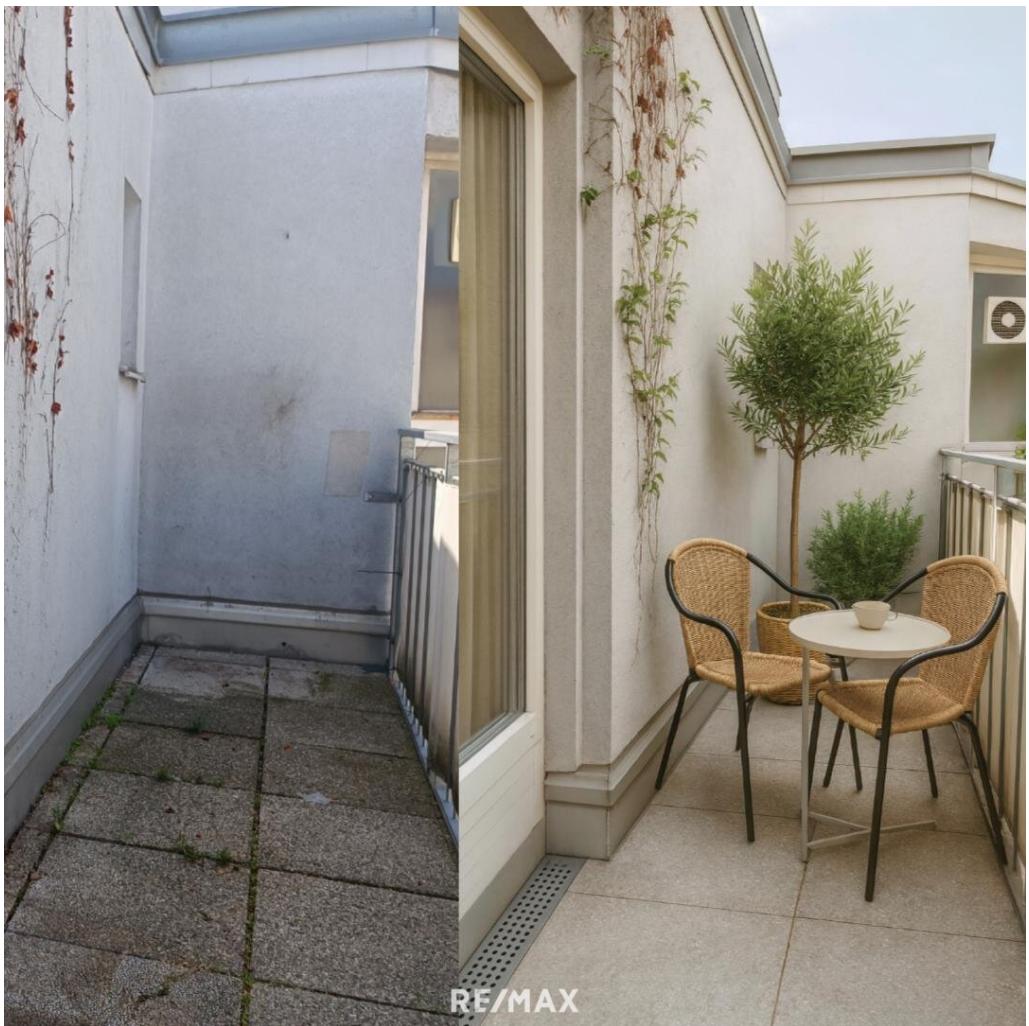
## Ihr Ansprechpartner

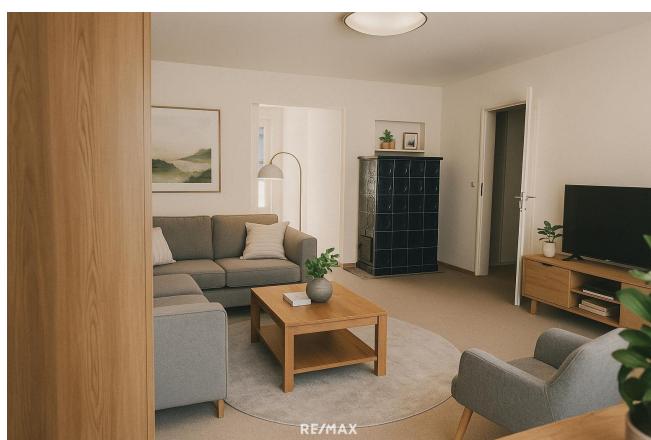


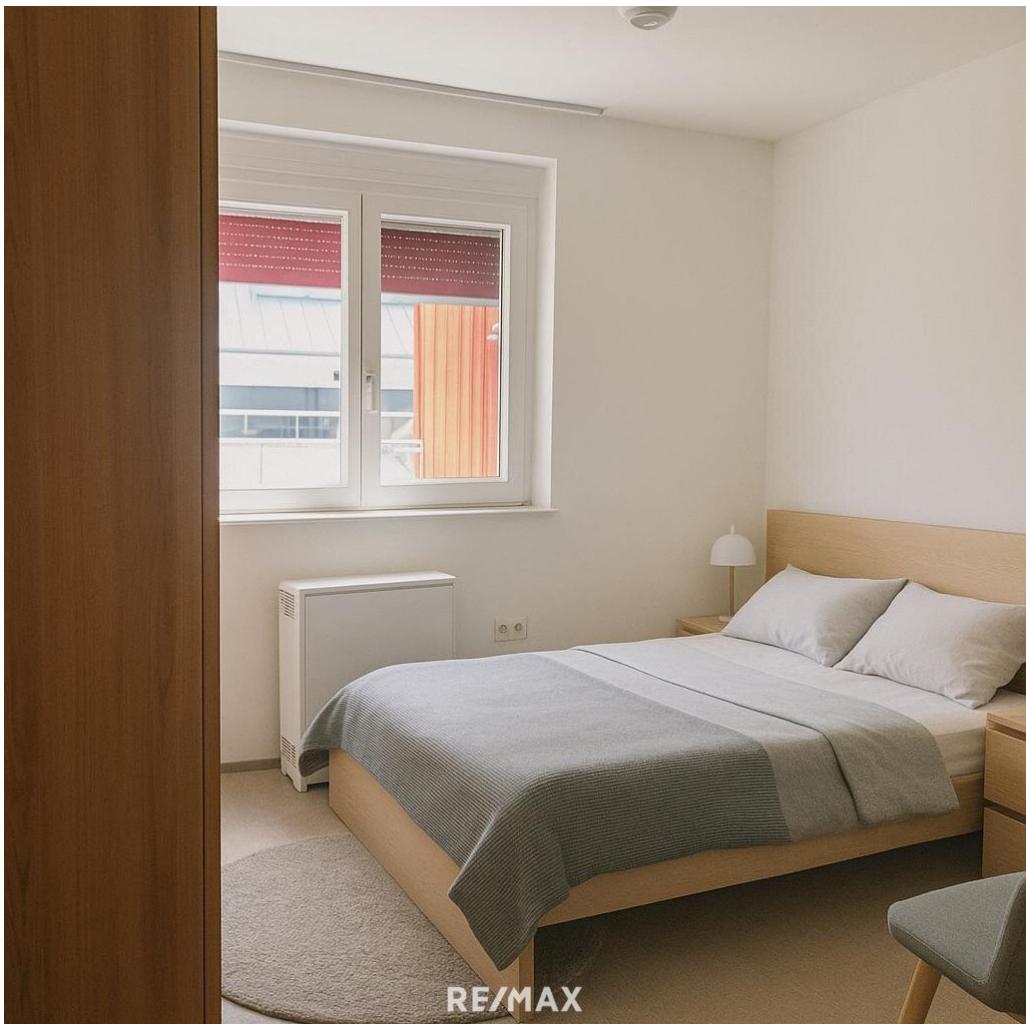
**Dr. Brigitte Molnar**

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien





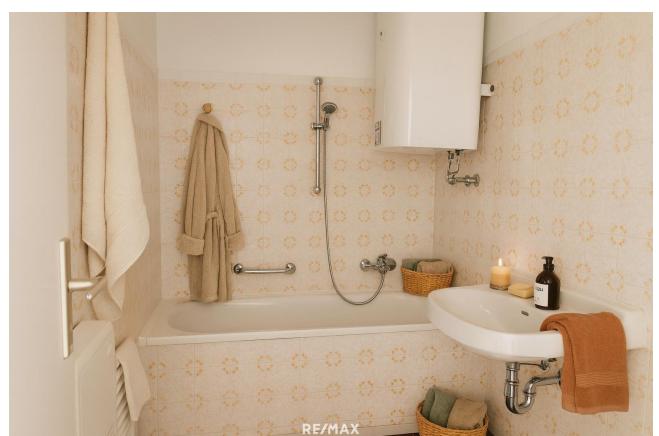




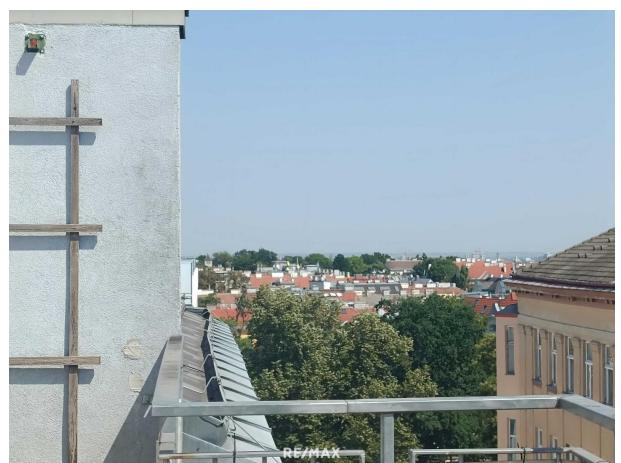
RE/MAX

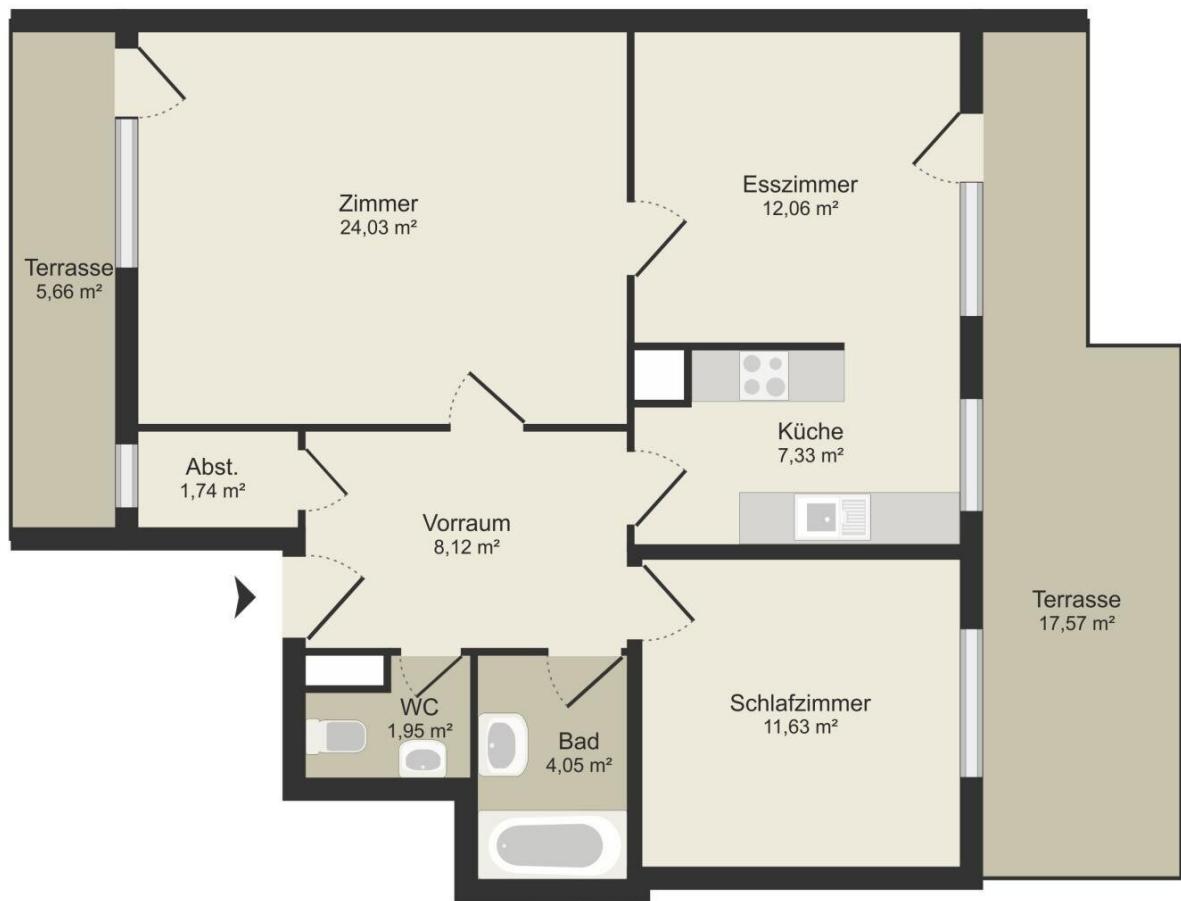


RE/MAX



RE/MAX





# Objektbeschreibung

## \*\*Objektübersicht\*\*

Sanierungsbedürftiges Dachgeschoss mit Penthouse-Charakter – eine seltene Chance mit großem Potenzial!

Stellen Sie sich vor: Ihr Zuhause über den Dächern Wiens. Am Morgen die Sonne auf der Ostterrasse begrüßen, am Abend den Tag mit einem Sundowner auf der Westterrasse ausklingen lassen – urbanes Wohnen mit Ausblick, wie man es nur selten (in dieser Wohnumgebung!) findet.

Die Wohnung selbst überzeugt mit einem klaren und zugleich vielseitigen Grundriss: Auf rund 70 m<sup>2</sup> erwarten Sie drei einladende Räume – Wohnen, Essen, Schlafen – dazu eine Küche, die nicht nur zum Kochen, sondern auch zum Leben einlädt: Platz für eine Bar, ein Homeoffice oder einfach für Ihre Ideen. Alle Räume sind getrennt begehbar.

Praktisch ergänzt wird das Ganze durch einen Abstellraum, ein getrenntes Bad und WC – und als besonderes Highlight: ein eigener Garagenplatz ist im Paket mit dabei.

Eine Wohnung mit Charme, zentraler Lage und der Möglichkeit, Ihr persönliches Traum-Penthouse zu schaffen.

## \*\*Lagebeschreibung\*\*

Die Lage könnte kaum charmanter sein: ruhig eingebettet und doch im Herzen von Währing. Hier treffen urbaner Lebensstil und Natur aufeinander – der Schubertpark, mit Spielplatz und

Hundezone, liegt praktisch ums Eck und lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein.

Für den Alltag ist bestens gesorgt: In nur 100 Metern erreichen Sie die Währinger Straße mit ihren Supermärkten, Geschäften und kleinen Lokalen. Auch die Anbindung ist ideal: Die Straßenbahlinie 41 bringt Sie in wenigen Minuten direkt ins Zentrum, und vom Bahnhof Gersthof (S45) haben Sie weitere schnelle Verbindungen quer durch die Stadt.

Ob Familie oder Single – mit den zahlreichen Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten bietet dieser Standort alles, was das Leben angenehm macht. Ein Platz, an dem sich Stadt und Natur die Hand geben.

#### **\*\*Gebäude- & Wohnungsbeschreibung\*\***

Die Wohnung überzeugt mit einer klar strukturierten Raumaufteilung auf einer Ebene: drei Zimmer, praktische Sanitärräumlichkeiten und ein Wohnbereich, der mit seinem Kamin sofort Wärme und Behaglichkeit ausstrahlt.

Besonders reizvoll ist das Umfeld: eine ruhige, von Bäumen gesäumte Straße, die Geborgenheit schenkt – und gleichzeitig eine Infrastruktur, die keine Wünsche offenlässt. So entsteht eine seltene Kombination: ein idealer Rückzugsort mitten in der Stadt.

#### **\*\*Ausstattung im Detail\*\***

Dieses Dachgeschoss ist eine Einladung, Ihre Wohnräume Wirklichkeit werden zu lassen. Der durchdachte Grundriss bildet eine solide Basis – ob Sie eine moderne Designküche einbauen oder den Wohnräumen Ihre persönliche Handschrift geben möchten, hier haben Sie alle Möglichkeiten, Ihr Wohnen individuell zu gestalten.

Zur Ausstattung gehört derzeit eine einfache Basisküche, die Sie nach Ihren Vorstellungen erweitern oder austauschen können. Bereits vorhanden sind ein voll ausgestattetes Bad (unsaniert) sowie ein stilvoller Kachelofen im Wohnzimmer, der mit seiner Gemütlichkeit sofort ein warmes Zentrum schafft. Geheizt wird mit Strom oder Fernwärme!

Ein Objekt mit viel Potenzial – für Menschen, die ihre eigenen Ideen einbringen und ein ganz persönliches Penthouse über Wien entstehen lassen wollen.

#### **\*\*Verfügbarkeit & Hinweise\*\***

Der Zeitpunkt des möglichen Einzugs richtet sich individuell nach den Bedürfnissen der neuen Eigentümer:innen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

##### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap