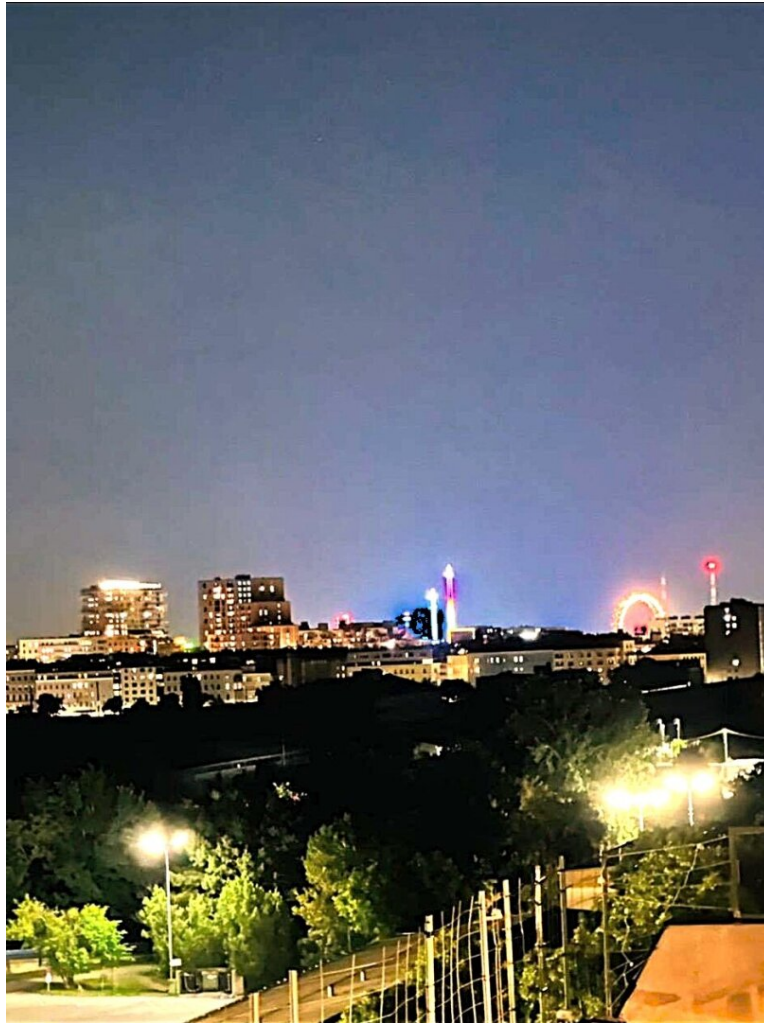


## **Charmante Dachterrassenwohnung mit fantastischem Ausblick über Wien**



**Objektnummer: 6931**

**Eine Immobilie von FH-Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien, Brigittenau
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 66,59 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,13
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,86 €
<b>Heizkosten:</b>	178,30 €
<b>USt.:</b>	50,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

21.420,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Erwin Sedlacek**

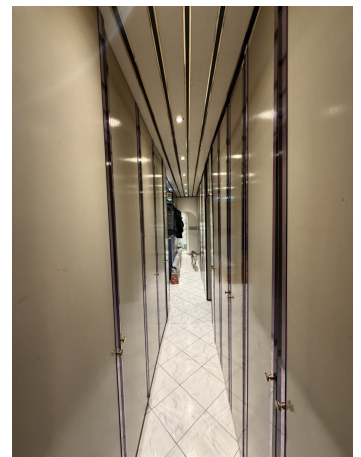
FH-Real GmbH  
Hauptplatz 10/3  
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61926  
H +43 664 3483399

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



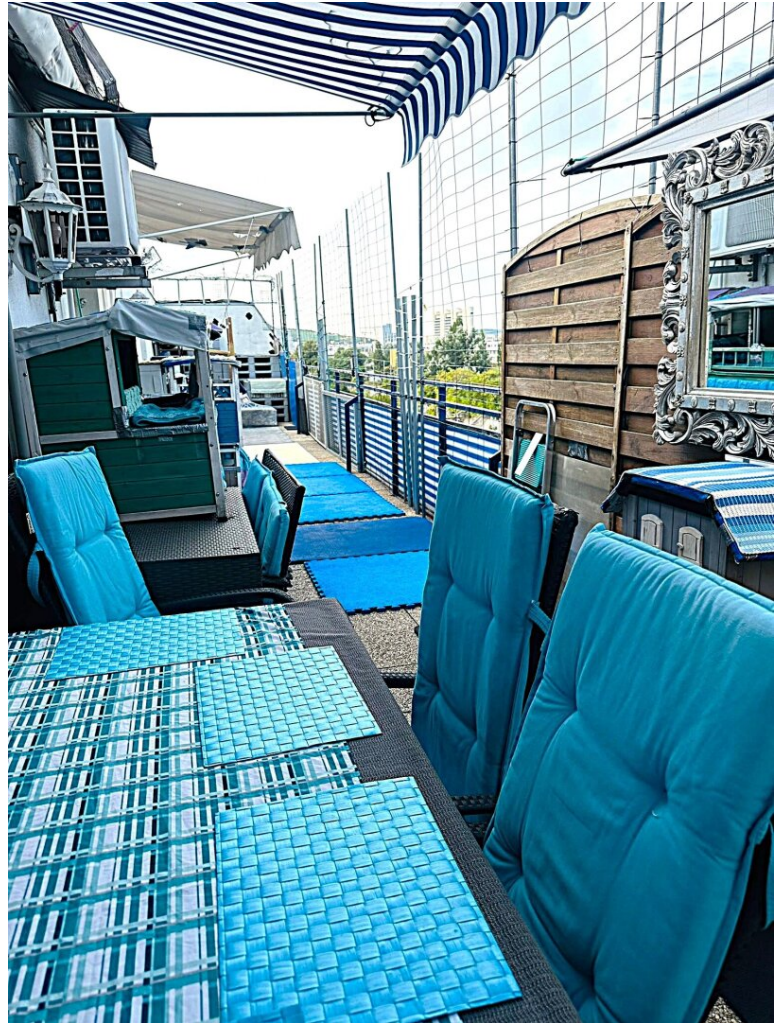
termin zur







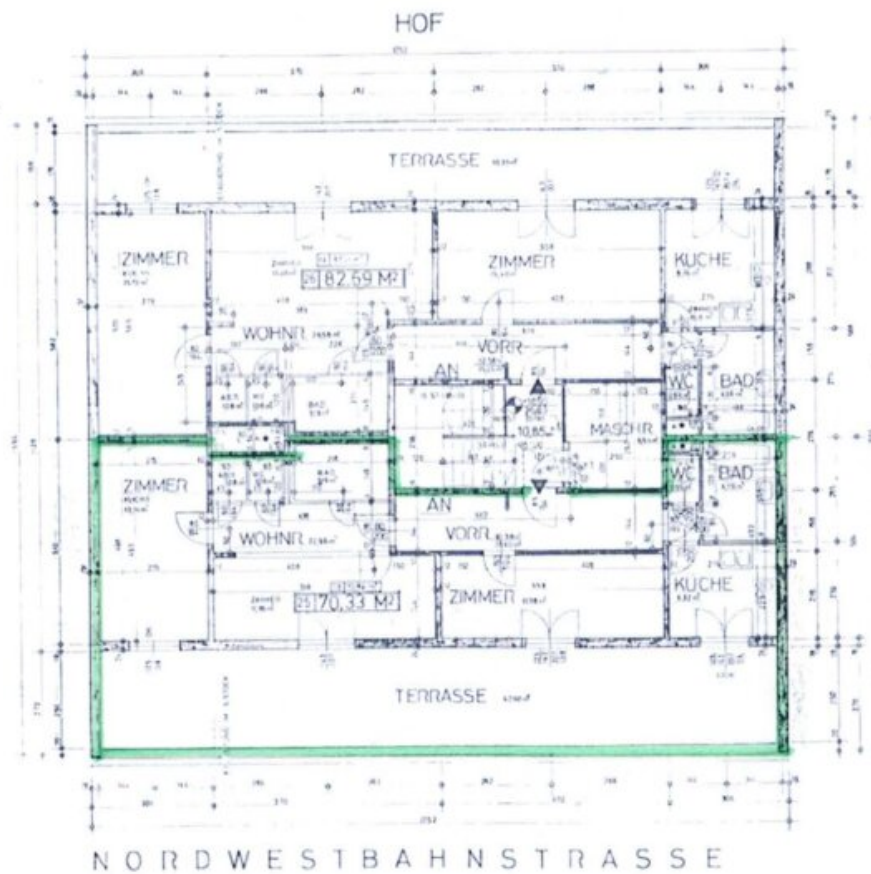








# TERRASSEN GESCHOSS



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer traumhaften Dachgeschosswohnung in 1200 Wien, die Ihnen urbanen Lebensstil und höchsten Wohnkomfort bietet.

Diese charmante Wohnung im Dachgeschoss überzeugt mit einem durchdachten Grundriss auf ca.71m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca.43m<sup>2</sup> Terrasse und gibt den Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Mit zwei lichtdurchfluteten Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder auch kleine Familien. Die gepflegte Ausstattung sorgt für eine sofortige Wohlfühlatmosphäre, in der Sie sich rundum entspannen können. Die moderne Einbauküche ist gut integriert, die nicht nur funktional ist, sondern auch zum geselligen Kochen und verweilen einlädt. Das Schlafzimmer bietet anbei eine begehbare Garderobe, welche Sie bequem erreichen. Genießen Sie entspanntes Wohnen in einem Umfeld, das durch Parkettböden und Fliesen und eine angenehme Zentralheizung mit Fernwärme und im Sommer mit einer leistungsstarken Klimaanlage für ein behagliches Klima sorgt. Weiters wurde die komplette Wohnung stromsparend auf LED-Lampen umgestaltet. Im Jahr 2024 wurde alle Fenster und eine große Terrassentüre mit Mehrfachverglasung auf Kunststoffbasis erneuert.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die großzügige ca.43m<sup>2</sup> Terrasse mit einer 5,5 Meter elektrischen Markise, die Ihnen einen atemberaubenden Blick über die Dächer Wiens bietet. Hier können Sie entspannt die Abendsonne genießen oder fröhliche Stunden mit Freunden und Familie verbringen.

Zudem bringt diese Wohnung noch zahlreiche praktische Annehmlichkeiten mit sich. Der Personenaufzug erleichtert Ihnen den Zugang zu Ihrer neuen Wohnung und macht den Alltag besonders komfortabel. Zusätzlich zur Wohnung gehören gleich zwei Garagen und ein Stellplatz, was Ihnen nicht nur die Parkplatzsuche in der Stadt erspart, sondern auch einen unschätzbaren Wert für Ihr neues Zuhause darstellt. Selbstverständlich gibt es im Haus einen versperrbaren Fahrradraum und eine eigene Waschküche mit Waschmaschine und Trockner.

Der Kaufpreis von **€ 595.000,00** ist nicht nur eine Investition in Ihre Zukunft, sondern auch in einen Lebensstil, der sowohl Komfort als auch Lebensqualität verspricht.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese einzigartige Wohnung in 1200 Wien - Brigittenau zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. Lassen Sie sich von der charmanten Atmosphäre und der hervorragenden Lage überzeugen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Leben in Wien wartet auf Sie!

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: **office@fh-real.at**. Weiterführend steht Ihnen gerne **Herr Erwin Sedlacek +43 664 348 3399** zur Verfügung.



Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers. Werte Interessenten, infolge der neuen Verbraucherrechtsregelungen sind wir nun gesetzlich verpflichtet, eine Vereinbarung mit allen Interessenten vor der Übersendung eines Exposé mit Adresse bzw. vor der Immobilienbesichtigung zu treffen. Das bislang übliche, unkomplizierte Vorgehen ist durch diese Gesetzesänderung nun nicht mehr möglich. Wir bitten daher um Ihr Verständnis.

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap