

**Lichtdurchflutete Dachgeschoßwohnung ohne  
Dachschrägen!!!**



**Objektnummer: 2533/6792**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Wohnfläche:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 113,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,86
<b>Kaufpreis:</b>	237.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,73 €
<b>USt.:</b>	15,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Thilo Börner**

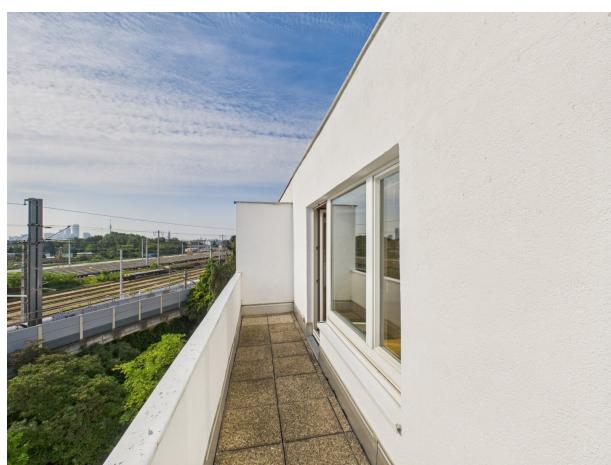
Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39  
1200 Wien

H +43 664 33 00 156

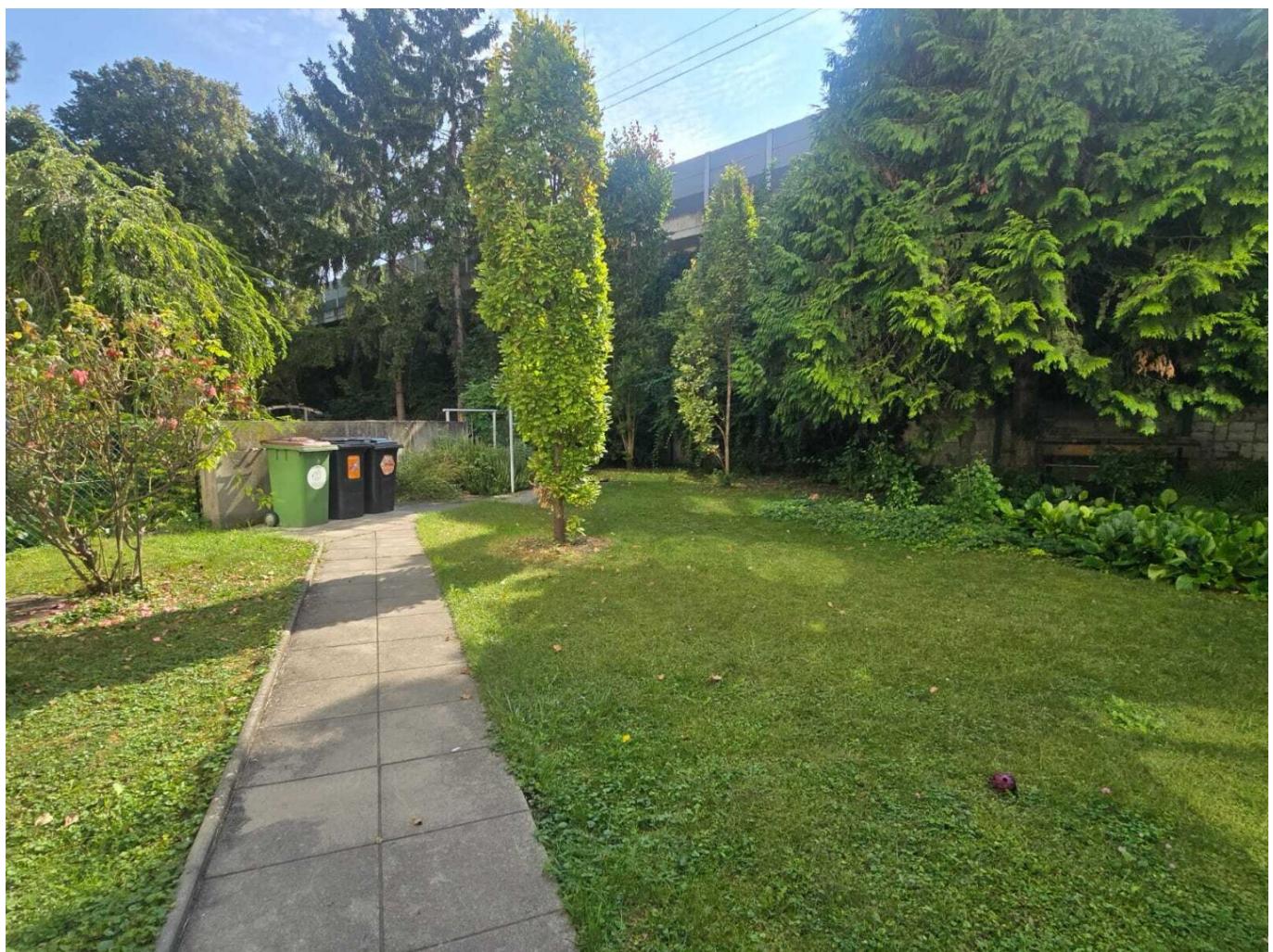














Ungefährre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

69.2 m<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen

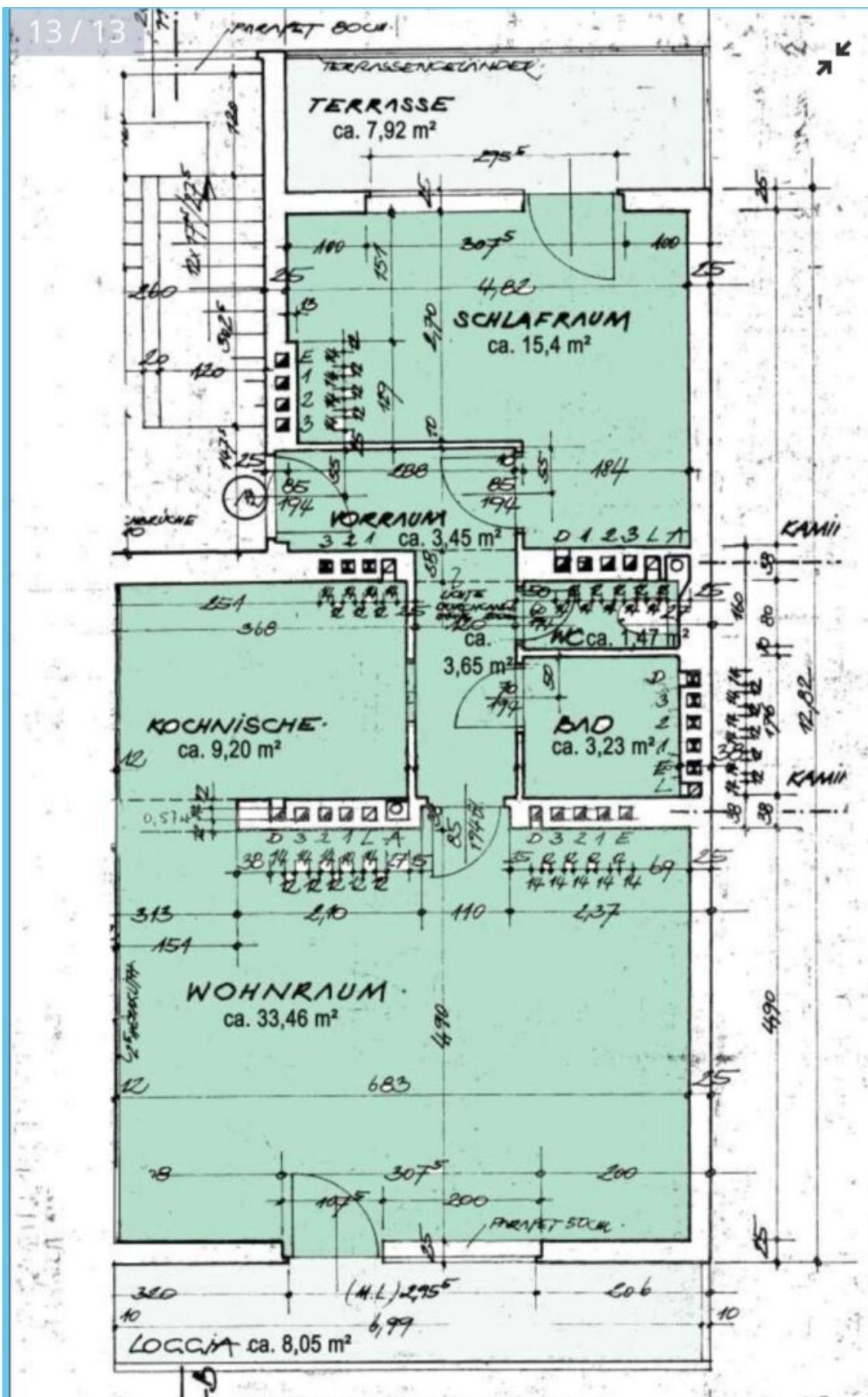
14.5 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen basieren sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgerecht. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

13 / 13



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese charmante Dachgeschosswohnung im 21. Bezirk bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohngefühl, sondern auch eine perfekte Kombination aus Komfort und Lebensqualität.

Mit einem Kaufpreis von nur 257.000,00 € erwartet Sie hier eine stilvolle 2-Zimmer-Wohnung, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die hellen, lichtdurchfluteten Räume besticht. Der offene Wohn- und Essbereich lädt zum Verweilen ein und schafft eine angenehme Atmosphäre, in der Sie den Alltag hinter sich lassen können.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die zwei großzügigen Terrassen, die Ihnen einen atemberaubenden Blick über die Dächer Wiens bieten. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien, sei es beim Frühstück in der Morgensonnen oder bei einem Glas Wein am Abend – hier finden Sie den idealen Rückzugsort.

Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch geschmackvoll gestaltet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Experimente. Das Badezimmer mit Badewanne lädt zum Entspannen ein, während die getrennte Toilette zusätzlichen Komfort bietet.

Für Ihre persönliche Fitness ist auch gesorgt, da sich die Wohnung im 4. Stock ohne Lift befindet.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein. Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Bus, Straßenbahn und den Bahnhof, sodass Sie schnell und unkompliziert ins Stadtzentrum oder zu anderen wichtigen Zielen gelangen.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrte: Arztpraxen, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind in kurzer Distanz erreichbar. Familien werden die Nähe zu Schulen und Kindergärten zu schätzen wissen, während der nahegelegene Supermarkt und die Bäckerei für alltägliche Besorgungen sorgen. Auch ein Einkaufszentrum ist in der Nähe und bietet Ihnen eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten.

Diese Dachgeschosswohnung ist der perfekte Ort für Singles, Paare oder kleine Familien, die das urbane Leben in Wien genießen möchten und gleichzeitig Wert auf eine ruhige Wohnlage legen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in Wien!

Kaufpreis: € 257.000,-- - Finanzierungsbeispiel: angen. Eigenmittel € 51.400,00 ab mtl. € 911,--/420 Monate Laufzeit

Mag. Wilhelm Kindlinger

Geschäftsführer

T: +43 676 6577064; E: [wilhelm.kindlinger@wikifinia.at](mailto:wilhelm.kindlinger@wikifinia.at)

B: Opernring 1 / E / 436-437, 1010 Wien; W: [www.wikifinia.at](http://www.wikifinia.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.