

## **Top Lage Hütteldorf - Dachterrasse mit 360 Grad Blick - U4 Nähe**



**Objektnummer: 17270**

**Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,97 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	95,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	50,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	745.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.772,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Köhler**

engelreal immobilien gmbh  
Bierhäuselberggasse 75  
1140 Wien



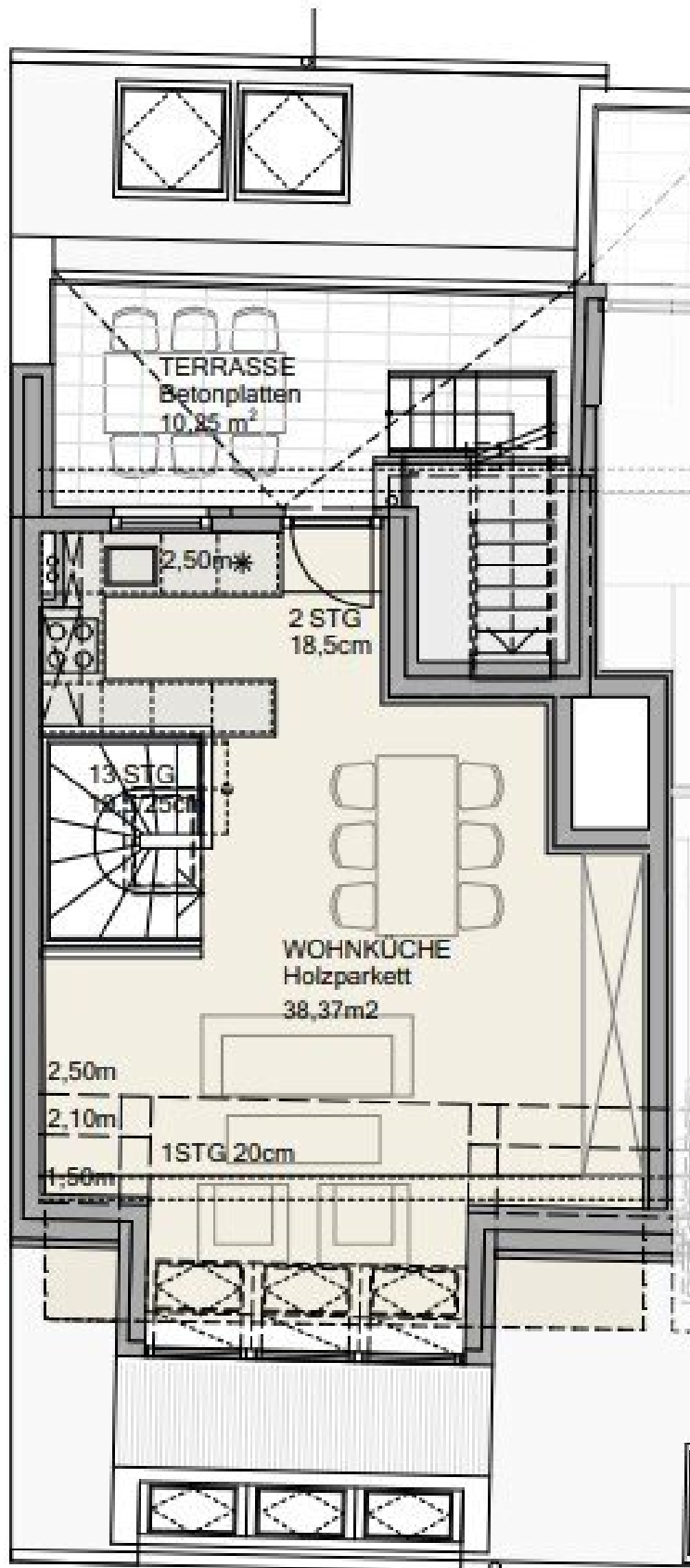


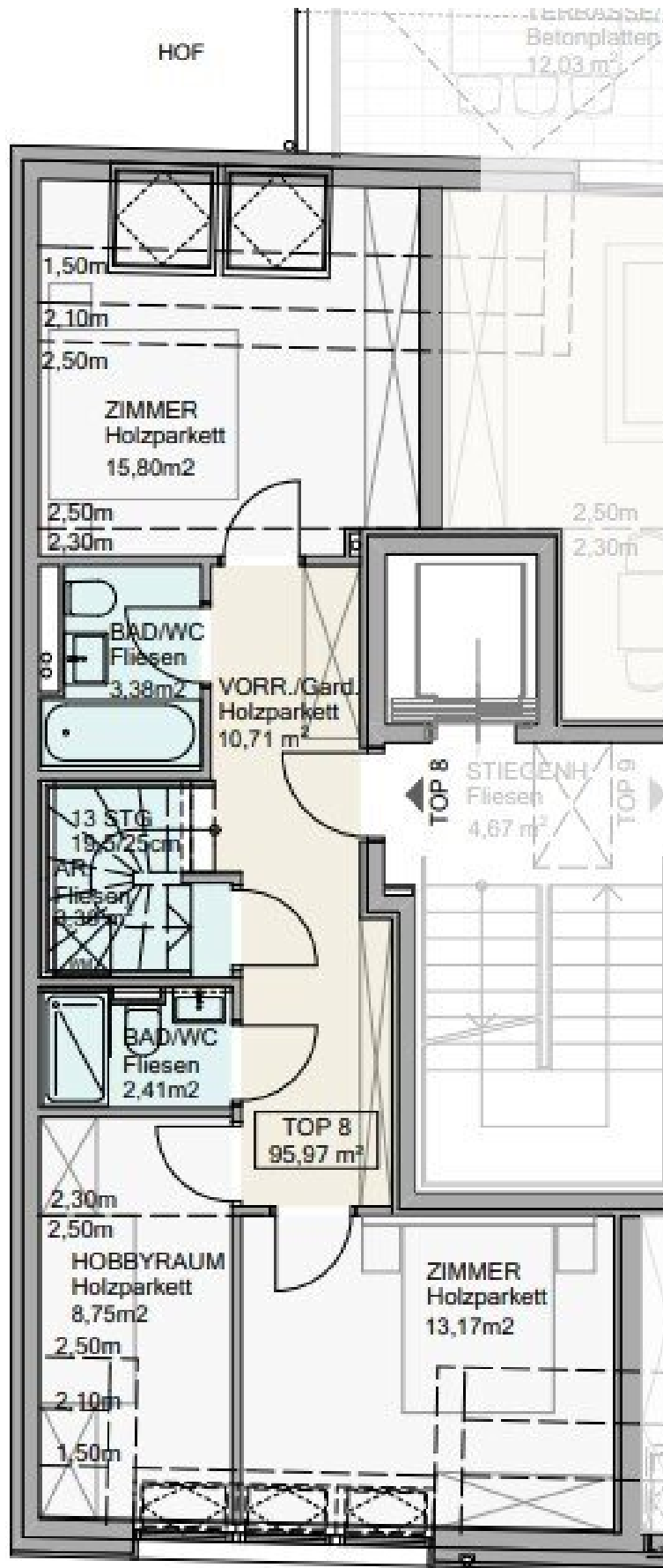


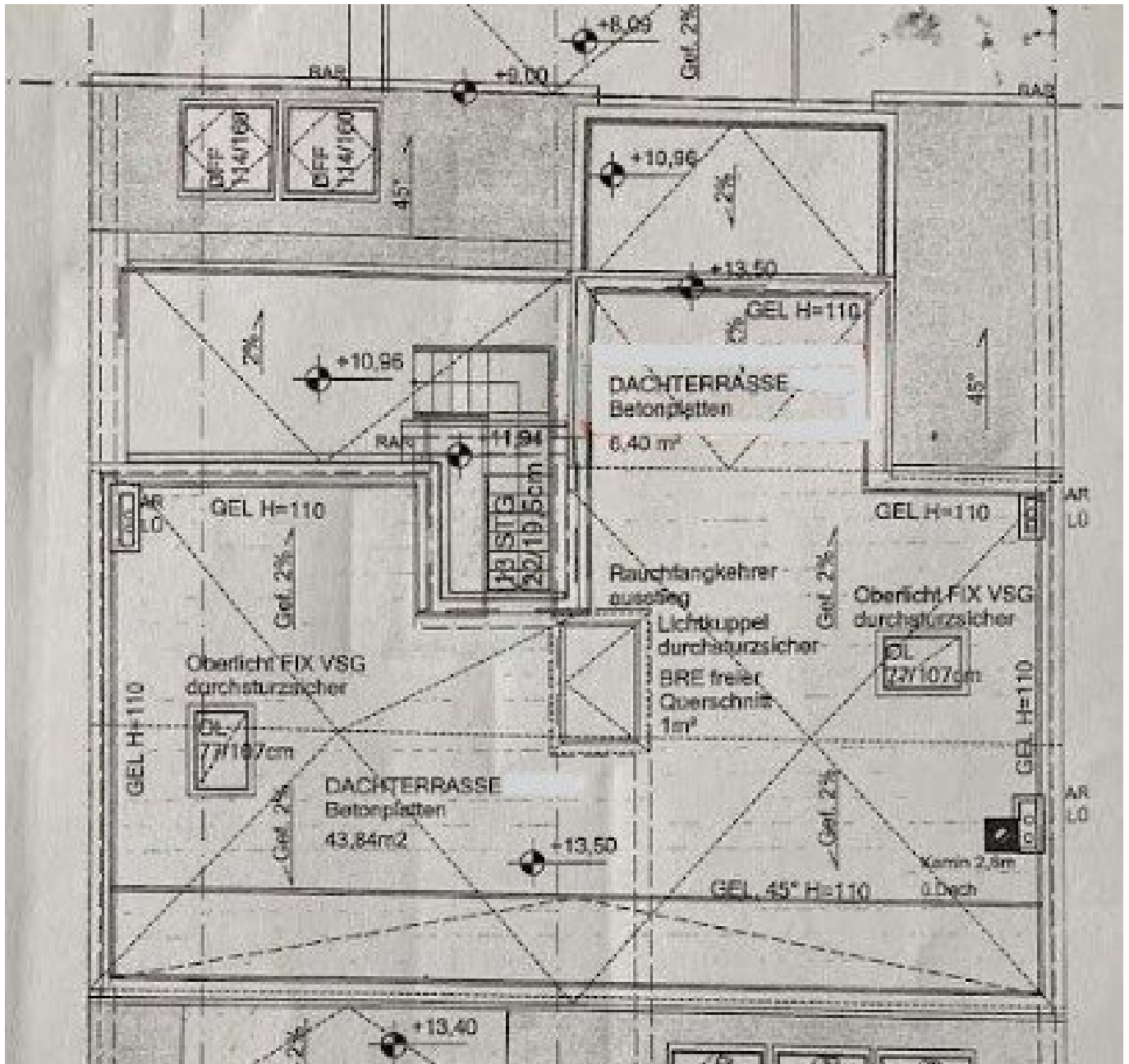




HOF







## Objektbeschreibung

### **Moderne Dachterrassenwohnung mit vier Zimmern und 360°-Blick**

Exklusives Wohnen über den Dächern Wiens: Diese 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung (BJ 2018) besticht durch ihr klares Design, zwei Terrassen und eine ideale Ost-West-Ausrichtung.

Auf zwei Ebenen erwarten Sie zwei große Schlafzimmer, ein Home-Office-Bereich, oder kleines Kinderzimmer, sowie zwei stilvolle Bäder mit Dusche und Wanne.

Der offene Wohnbereich mit teilintegrierter Küche und großflächigen Fensterfronten führt direkt auf die sonnige, westseitige Terrasse (ca. 10 m<sup>2</sup>).

**Das Highlight:** die großzügige Dachterrasse (ca. 44 m<sup>2</sup>) mit spektakulärem 360°-Panoramablick – perfekt zum Entspannen oder Genießen lauer Sommerabende.

Das Haus mit nur 9 Einheiten bietet ein ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld. Ein Stellplatz im Innenhof kann optional erworben werden.

Hinweis: Da die Wohnung aktuell bewohnt ist, können Besichtigungen nur in Abstimmung mit den Eigentümern vereinbart werden.

Aus Diskretionsgründen wurden die Bilder entsprechend bearbeitet.

### **Lage:**

Die Wohnung liegt in einer der begehrten, gehobenen Wohngegenden Wiens und ist unweit von der U4-Station Hütteldorf gelegen.

In der direkten Umgebung stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und traditionelle Heurigenlokale zur Auswahl.

Für Erholung und Freizeit sind die beliebten Grünanlagen Steinhofgründe, Dehnepark, Wiental Radweg beinahe vor der Haustür.

Familien profitieren von einem breiten Angebot an erstklassigen Bildungseinrichtungen – von Volksschulen bis hin zu Gymnasien.

### **Gebäude:**

Das Wohnhaus, errichtet im Jahr 2018, befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und hat nur 9 Einheiten!!

Die Wohnung liegt in der obersten Etage (Dachgeschoss 1 und 2) und ist über einen Lift bequem erreichbar.

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte

**Peter Köhler** unter **06991 - 5816228** bzw. per Email an **pk@engelreal.at**

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere Angebote zu verschaffen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap