

## **Dachgeschosswohnung mit 62 m<sup>2</sup> Dachterrasse – Sonne von Ost bis West**



**Objektnummer: 21943**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 111,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,74
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	179,33 €
<b>Heizkosten:</b>	149,83 €
<b>USt.:</b>	50,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Hanifl**

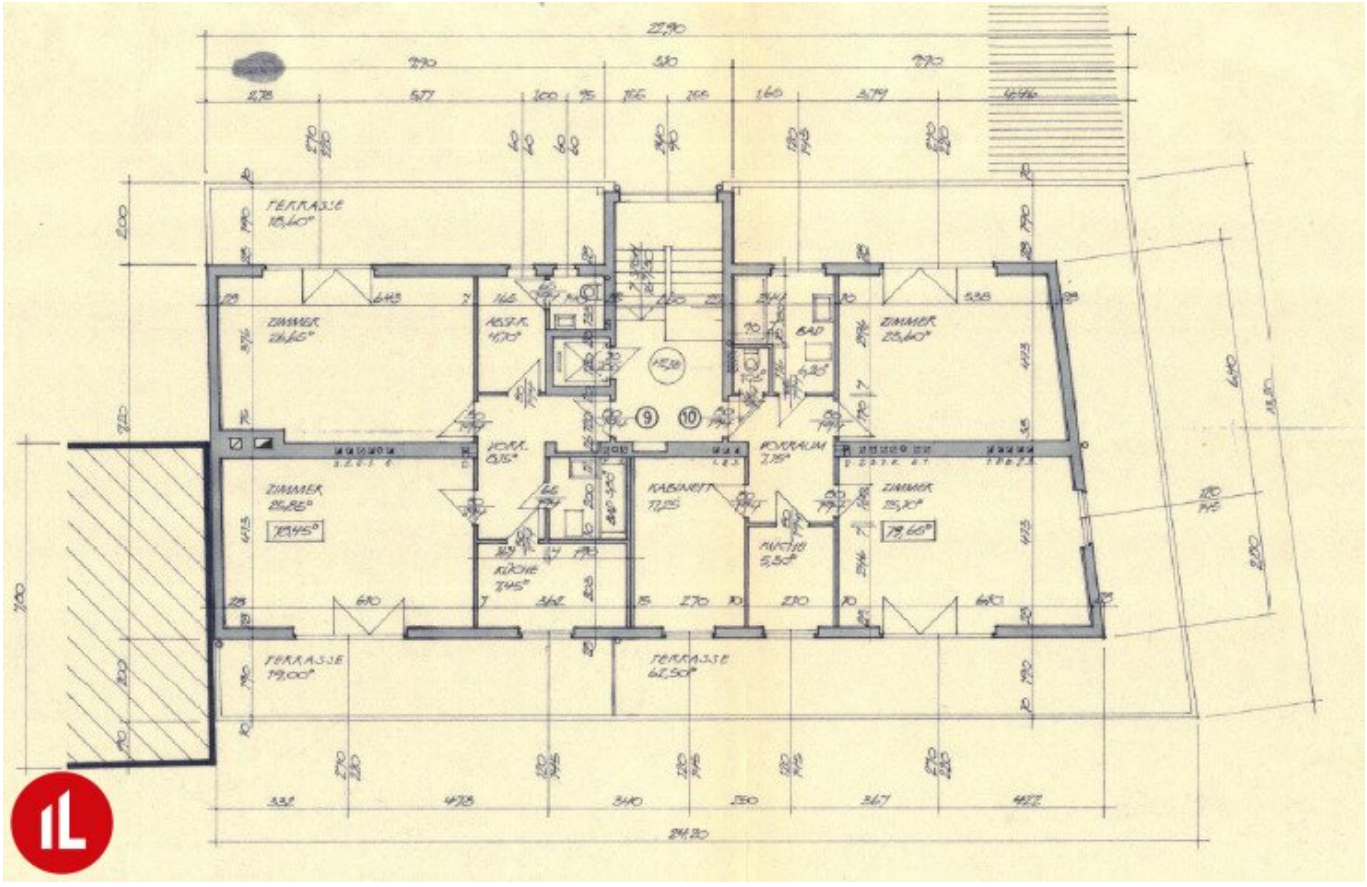
Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1











# Objektbeschreibung

## Dachgeschosswohnung mit 62 m<sup>2</sup> Dachterrasse und Fernwärme

### Kaufanbot liegt vor!

Diese Dachgeschosswohnung befindet sich in einem soliden Ziegelbau und überzeugt vor allem durch ihre außergewöhnliche Außenfläche: eine **großzügige Dachterrasse mit rund 62,50 m<sup>2</sup>** und **Ost-, Süd- und Westausrichtung**. Dadurch genießen Sie den ganzen Tag Sonne sowie einen uneinsichtigen Außenbereich.

Die Wohnung verfügt über **ca. 76,66 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und ist **zentral begehbar**. Die Raumaufteilung mit **3 Zimmern und Wohnküche** eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für eine **Wohngemeinschaft**.

Der Wohnbereich ist hell und offen gestaltet und bietet direkten Zugang zur Terrasse. Die Küche ist mit einer **Einbauküche** ausgestattet.

Das **Badezimmer verfügt über ein Fenster**, was im Dachgeschoss einen zusätzlichen Komfort bietet.

- [Videobesichtigung](#)
- [Eindrücke finden Sie hier](#)
- [Grundrissplan](#)

**Besonderheiten:** außergewöhnlich große Dachterrasse | mehrere Himmelsrichtungen | viel Tageslicht | uneinsichtiger Außenbereich | gute Raumaufteilung

**Eckdaten:** Wohnfläche: 76,66 m<sup>2</sup> | Zimmer: 3 | Dachterrasse: ca. 62,50 m<sup>2</sup> | Geschoss: Dachgeschoss

**Raumaufteilung:** Vorraum | Wohnküche mit Einbauküche | 2 Schlafzimmer | Badezimmer mit Fenster | separates WC | große Dachterrasse mit Ost-, Süd- und Westausrichtung

**Ausstattung:** Dachgeschosswohnung | 360° Dachterrasse / 62,50 m<sup>2</sup> | uneinsichtiger Außenbereich | Einbauküche | Bodenbeläge: Holz, Laminat, Fliesen | zentral begehbare Räume | WG-geeignet

**Haus:** Ziegelbau | Dach saniert | Steigleitungen neu | Gasleitungen neu | neuer Aufzug | Fernwärme

## **IHRE INVESTITION: EUR 249 000**

(Kaufpreis inkl. Mobiliar)

**LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.**

**KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer**

**Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap