

Mondäne 3,5-Zimmer Dachgeschosswohnung mit zwei großen Terrassen & Traumblick



Dachterrasse Perspektive 2

Objektnummer: 960/74757
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,39 m ²
Nutzfläche:	168,03 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 122,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	560.000,00 €
Betriebskosten:	145,96 €
USt.:	20,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

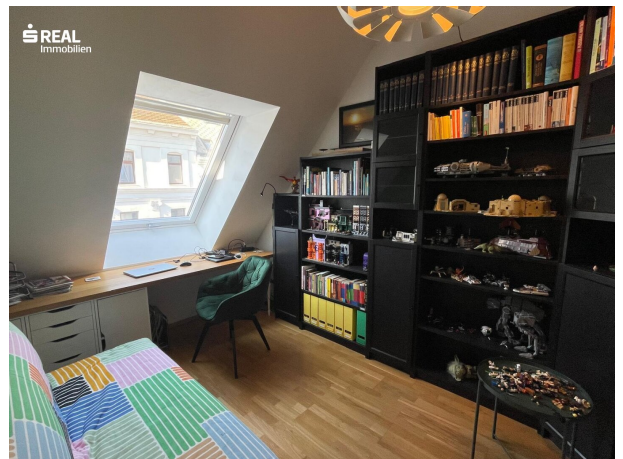


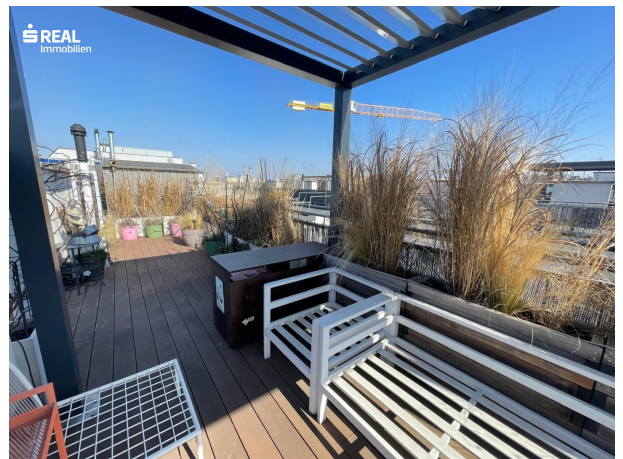
Stefan Schierl

s REAL Wien - Zentrale

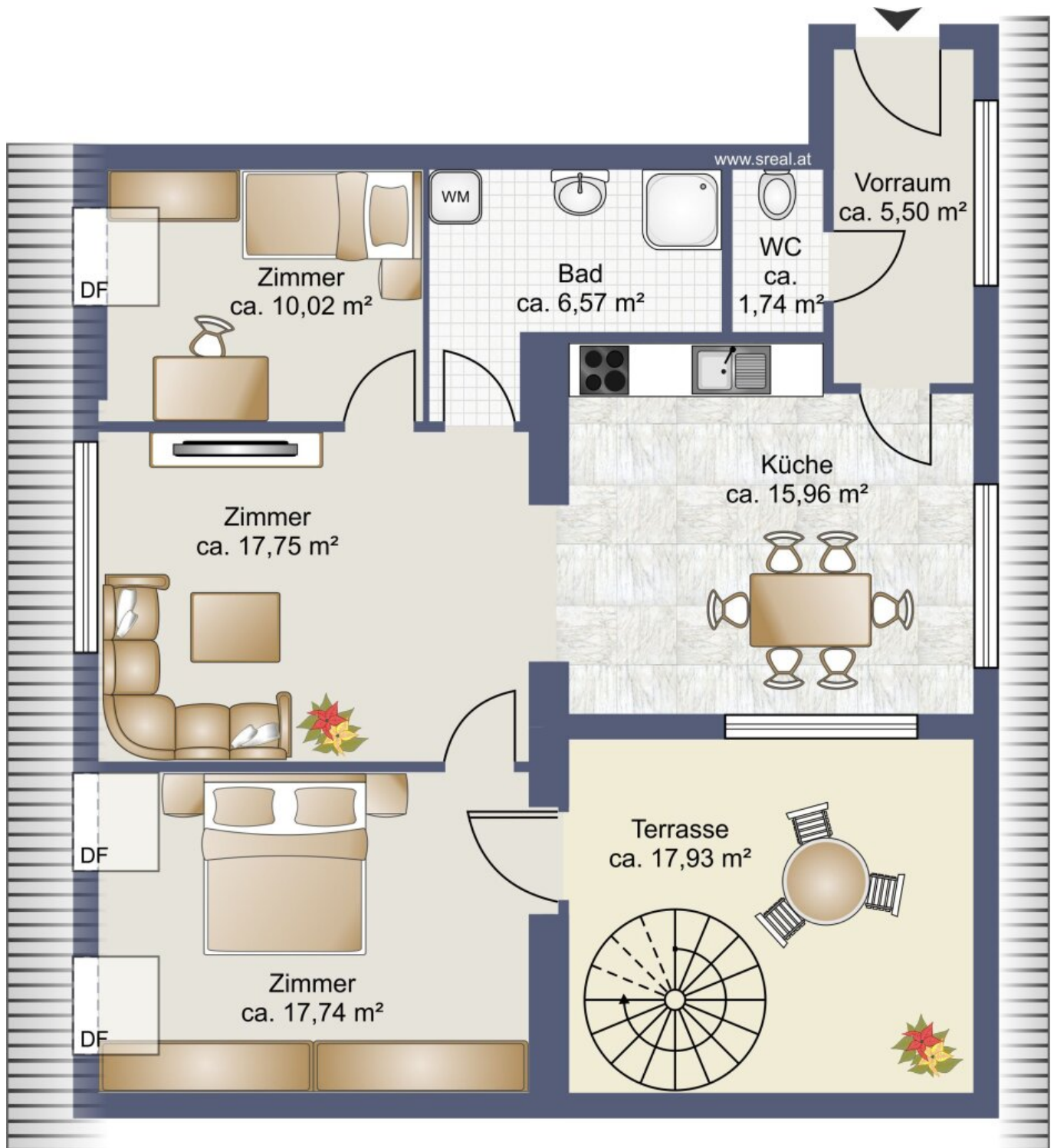




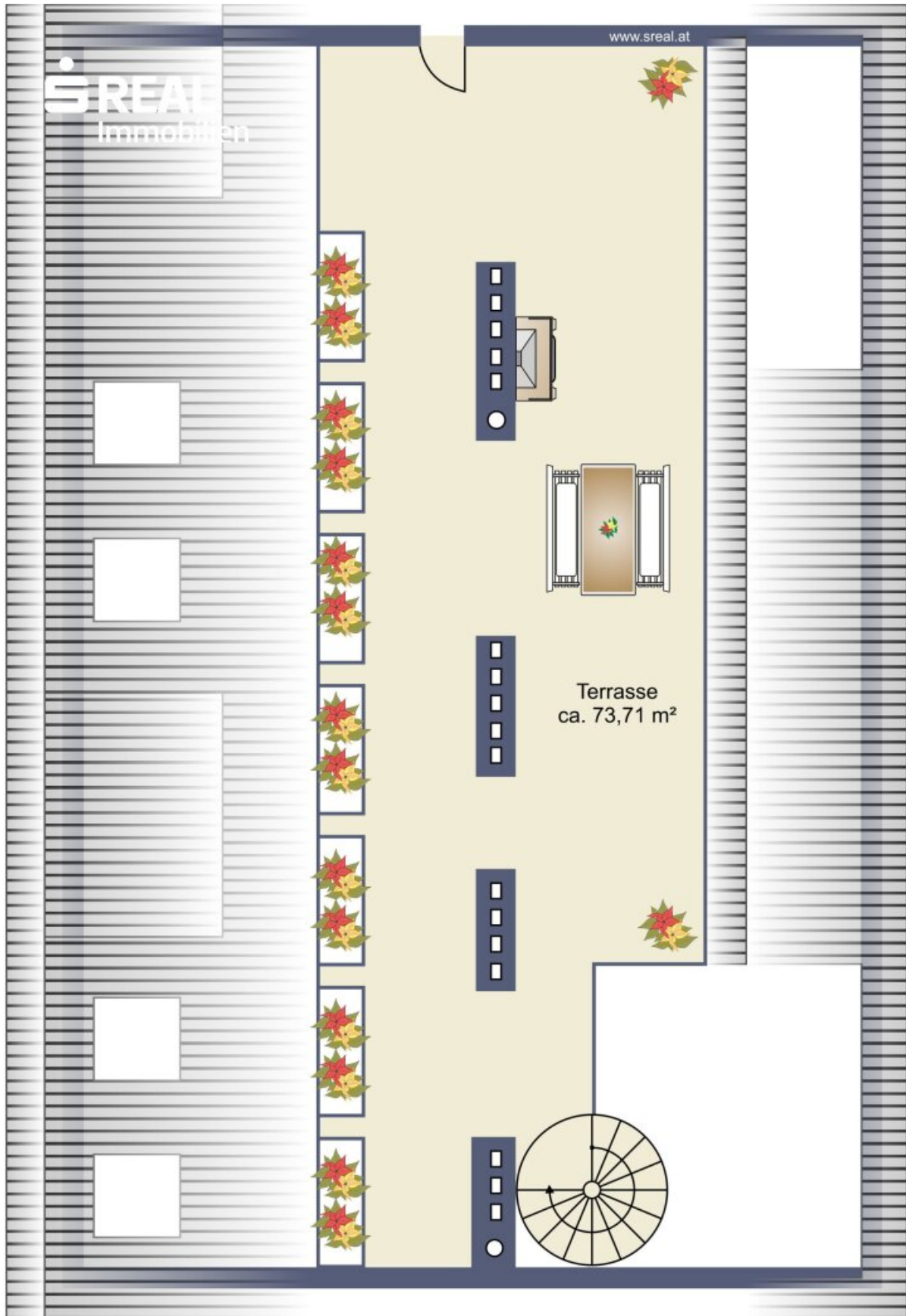




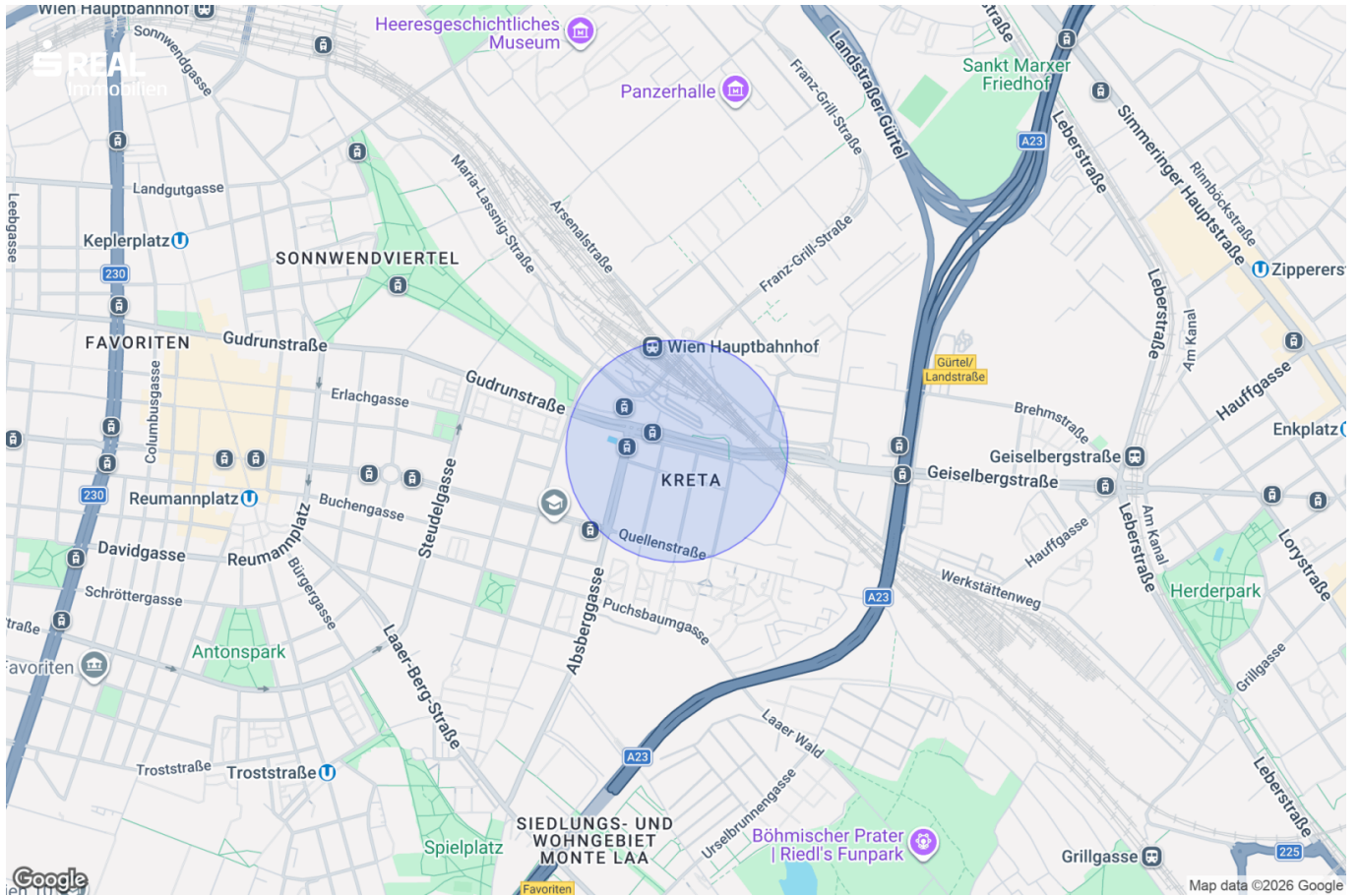




Skizze Wohnung



Skizze Dachgeschoss



Objektbeschreibung

Diese helle, ruhige und wunderschöne Wohnung liegt im letzten Lifestock eines gepflegten Jahrhundertwendehauses im Herzen des Kretaviertels.

Die im Jahr 2015 im Zuge eines Dachgeschossausbaus errichtete Wohneinheit, mit einer Nutzfläche von ca. 170 m², befindet sich in einem Top-Zustand.

(Diesbezüglich die Information zum Energieausweis- das Ergebnis bezieht sich auf das gesamte Altbau-Gebäude, sprich nur der neuwertige DG-Ausbau hätte bei einer eigenen Bewertung, natürlich weit aus bessere Werte)

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

Untergeschoss: Vorraum, separates WC, geräumige Küche mit Essbereich, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Bad mit begehbare Dusche und Terrasse mit Markise(ca. 18m²)

Obergeschoss: traumhafte Terrasse(ca. 78m²) mit rundum Fernblick, Pergola, Biohort Gartenhütte und diversen Blumentöpfen samt Bepflanzung

Die moderne Wohnung wird mittels Gasstrahlheizung via Fußbodenheizung beheizt und ist wie folgt vollausgestattet: Parkett- & Fliesenböden, Klimaanlage und elektrische Außenjalousien samt Fliegengitter. Ein Kellerabteil ergänzt dieses tolle Angebot.

Lage: KRETAVIERTEL- Nähe Reumannplatz/ Hauptbahnhof/ Böhmischer Prater

Die hervorragende öffentliche Anbindung ist durch die Haltestelle Absberggasse, mit diversen Bus & Straßenbahnlinien, sowie die Nähe zum Reumannplatz(U1) & dem Hauptbahnhof gegeben.

Geschäfte für den täglichen Bedarf und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Böhmischer Prater und der Laaberg sind ebenso innerhalb kurzer Zeit erreichbar.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann kontaktieren Sie mich für weitere Details und gegebenenfalls einen Besichtigungstermin.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Sollten Sie im Zuge eines Neuerwerbs selbst eine Immobilie verkaufen, oder vermieten

**möchten, stehe ich Ihnen selbstverständlich für ein unverbindliches
Beratungsgespräch, oder einen Bewertungstermin unter der Telefonnummer +43 664/
620 41 30 gerne zur Verfügung.**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.