

## **Traumhafte Dachgeschosswohnung mit Wienblick | 4-Zimmer mit Balkon und weitläufiger Terrasse**



240923-002

**Objektnummer: 4724/12456**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	115,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 232,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,87
<b>Kaufpreis:</b>	979.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	332,78 €
<b>USt.:</b>	33,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zuzüglich Ust.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) David Breitwieser**

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17 / 7



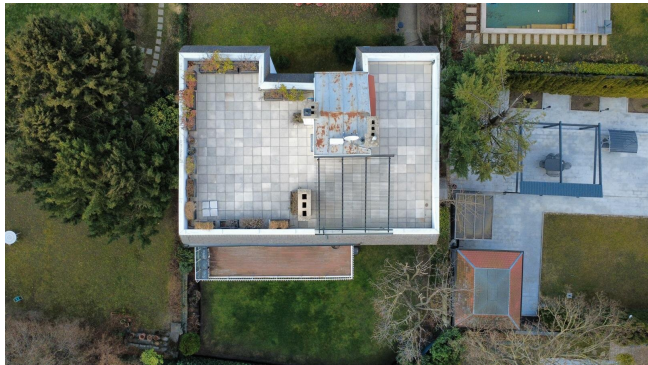








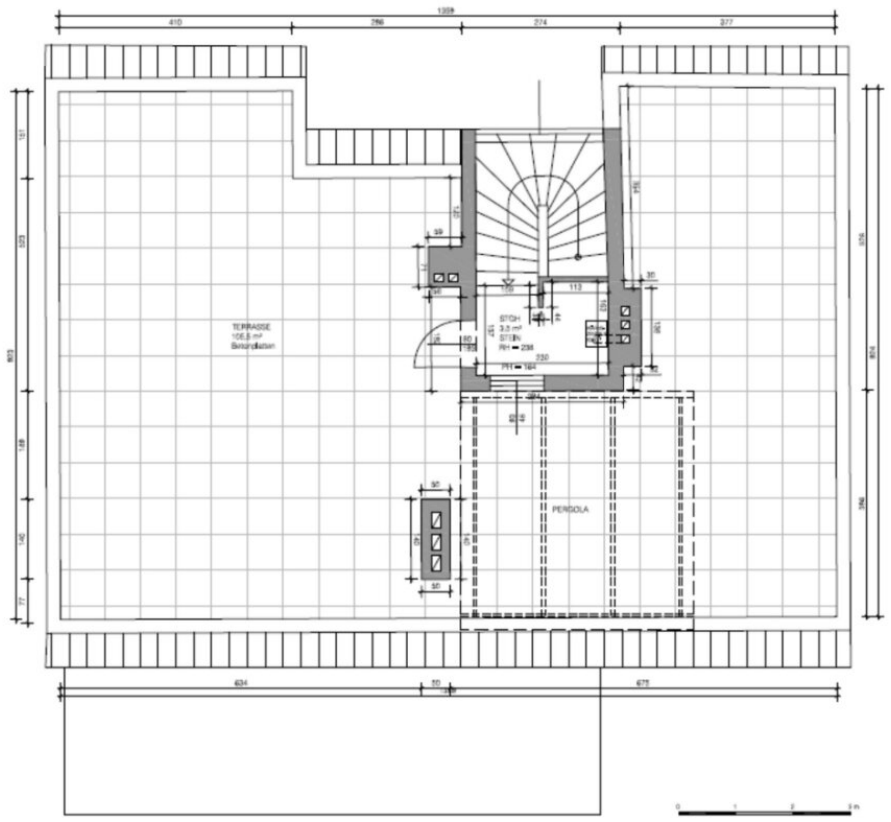












**TERRASSE 1150**

**GR**  
 GEORG NACH-BAU  
 WOLFGANG  
 1150  
 10b  
 ATELIER HEISE  
 1150  
 1150

**INFINA**

Die Wohnbau-Finanz-Experten



Ihr Weg zur besten Finanzierung

## Objektbeschreibung

Dachterrassentraum inmitten des 19. Bezirks

Diese moderne Dachgeschosswohnung bietet eine einzigartige 105 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit atemberaubendem Wienblick inmitten des 19. Bezirks.

In einer kleinen, privaten Wohnhausanlage mit nur 7 Parteien in zwei Wohnhäusern befindet sich diese wunderschöne Eigentumswohnung im 3. und letzten Stock (ohne Lift) des hinteren Hauses, abseits der Straße, in absoluter Ruhelage.

Sie wurde 2004 komplett saniert und verfügt auf 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf nur einer Ebene mit einer perfekten Raumaufteilung über einen großzügigen Wohnbereich mit 51 m<sup>2</sup> und offenem Kamin, von dem aus ein 23 m<sup>2</sup> großer Südbalkon direkt begehbar ist. Weiters gibt es eine separate, komplett eingerichtete Küche sowie drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer (mit Fenstern). Über einen gemauerten Stiegenaufgang mit Steinfliesen ist die Dachterrasse bequem erreichbar.

Komfort für gehobene Wohnansprüche bieten der offene Kamin, eine Klimaanlage im Schlafzimmer, eine elektrische Markise auf der Wohnzimmerterrasse, ein Safe sowie dezente, in elegantem Weiß gehaltene Tischlereinbaukästen in vielen Teilen der Wohnung.

Die Terrassenfläche wird kaum durch Kaminwände gestört, sodass tatsächlich die ganze Fläche optimal genutzt werden kann. Ein großartiger Grün- und Fernblick sowie uneingeschränkte Sonne (mit Pergola über dem Essbereich) machen die Terrasse zu einem optimalen Aufenthaltsbereich.

Die Gepflegtheit der beiden Wohnhäuser, ein großzügiger hauseigener Garagenstellplatz und ein großzügiges Kellerabteil mit Fenster runden das Angebot gekonnt ab. Der Stellplatz in der Garage muss um EUR 45.000,- dazu erworben werden.

Es handelt sich beim Angebotspreis um einen Richtpreis, welcher je nach Angebot und Nachfrage variieren kann.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap