

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



IMG\_4335

**Objektnummer: 4724/18875**

**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



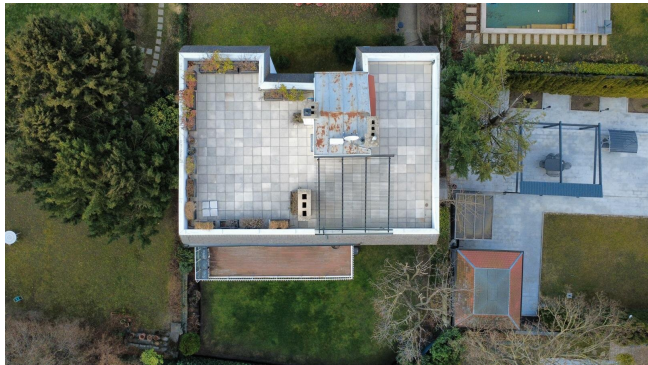






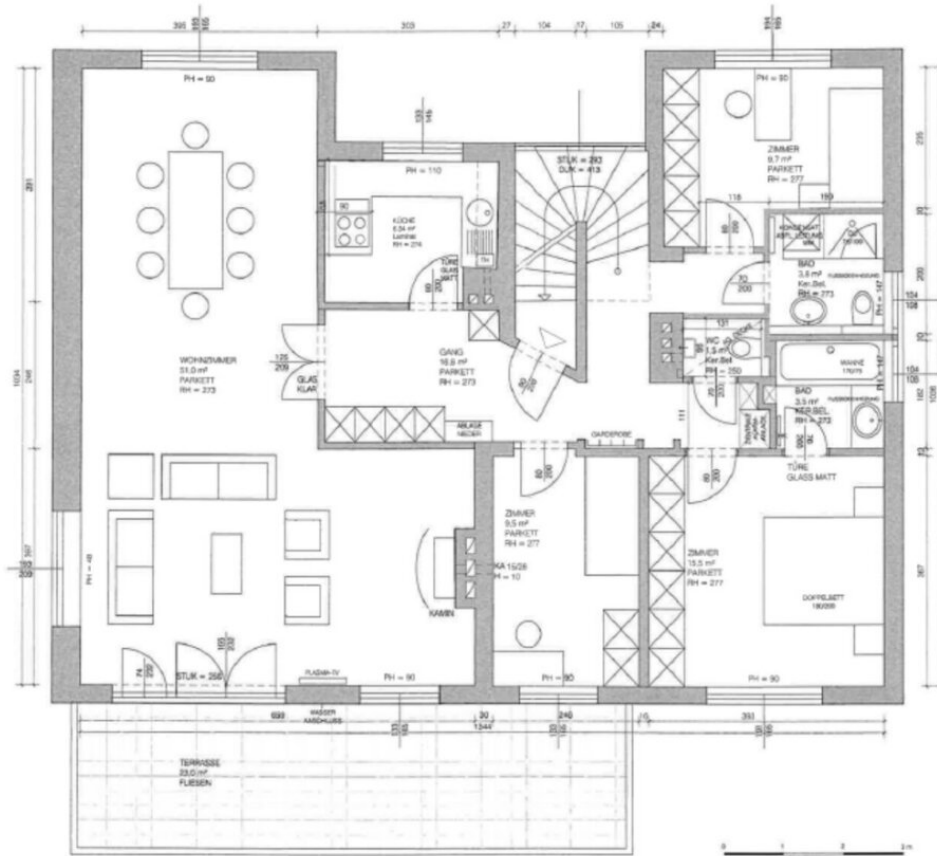










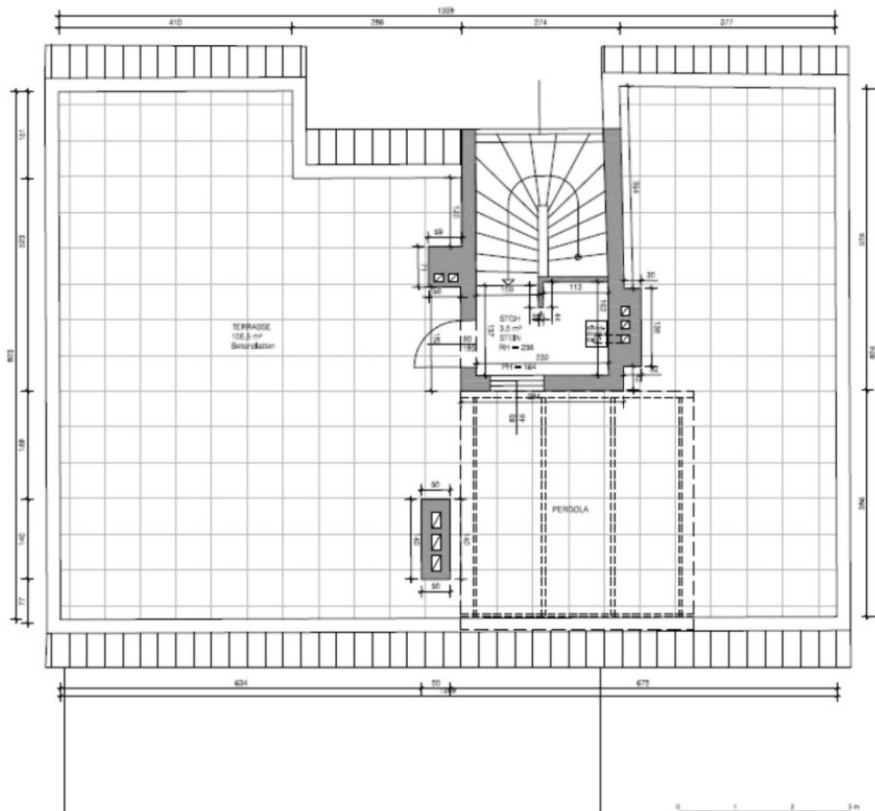


**GRUNDRISS 1:50**

GR  
 METRO MICH LAMBO  
 WERBUNGSGRUPPE  
 101 WEGE, ROSTOCK-LANGENSTR. 18  
 18055 ROSTOCK, TEL. 0381 311  
 FAX 0381 311 3000, PLOTTEN 3803 AA

**10a**

ATELIER HEISS 27 02000  
 JACQUES HEISS, SCHULENPLATZ 10/14  
 76149 KARLSRUHE, S. TEL. 0421 90633-11  
 OFFICE@ATELIER-HEISS.AT, WWW.ATELIER-HEISS.AT

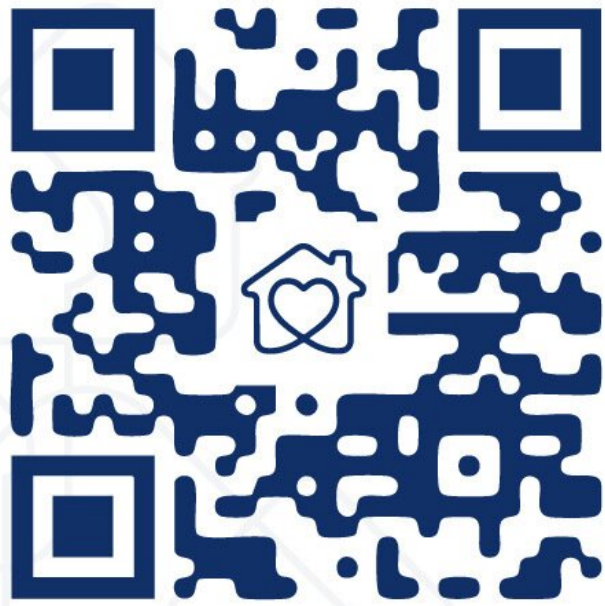


**TERRASSE 1150**

**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 (kein 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