Tolle Wohnung mit 22 m² Dachterrasse & Fernblick | Nähe Reumannplatz | Ruhelage



Hausansicht

Objektnummer: 95394

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	148,56 €
Sonstige Kosten:	95,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Wiesinger

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6













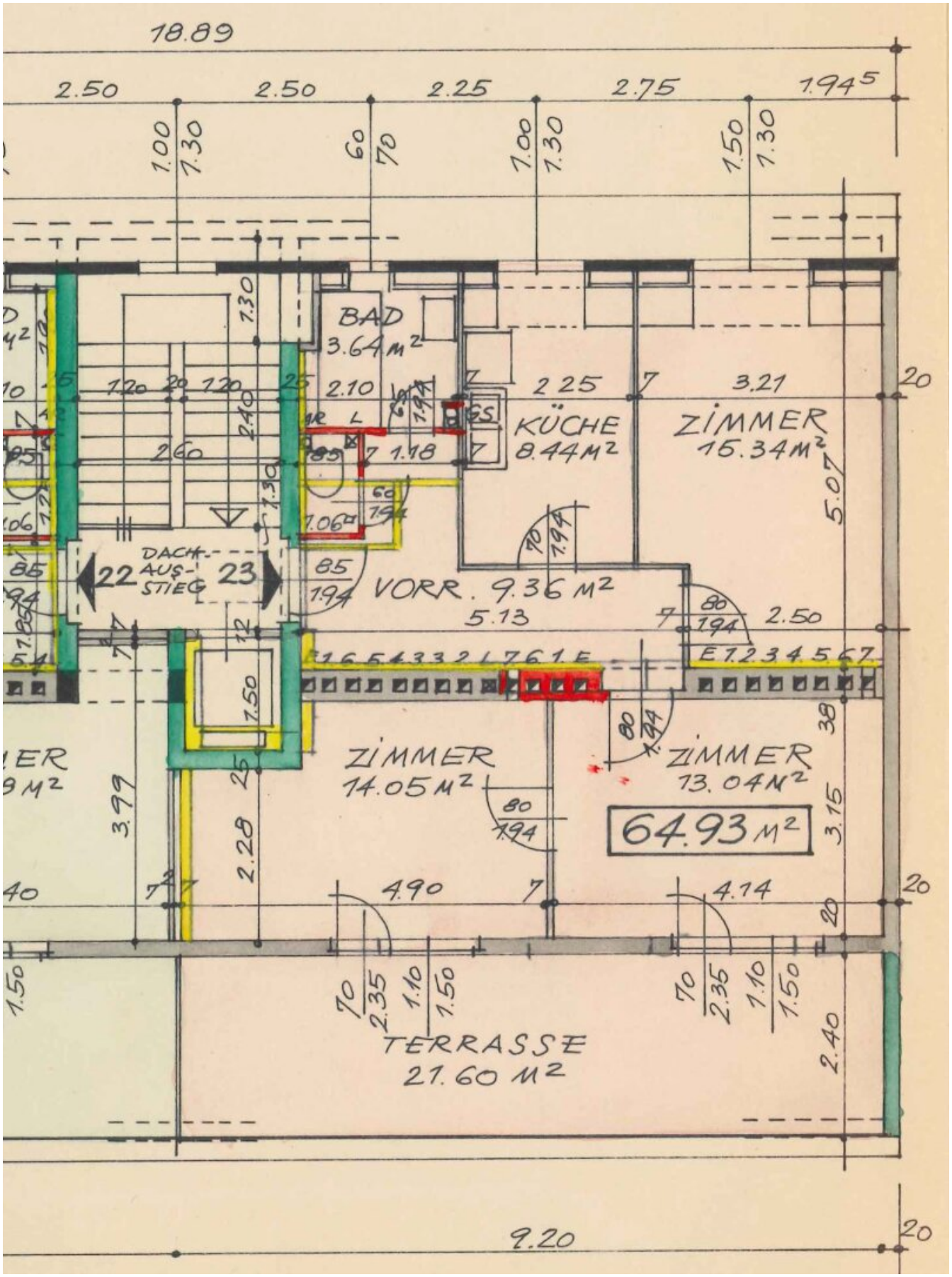











18.89
2.50
2.50
2.25
2.75
1.94⁵
BAD
3.64 M²
KÜCHE
8.44 M²
ZIMMER
15.34 M²
VORR. 9.36 M²
5.13
DACH-
AUS-
STIEG
22
23
ZIMMER
14.05 M²
ZIMMER
13.04 M²
64.93 M²
TERRASSE
21.60 M²
4.90
4.14
9.20

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine charmante **Dachgeschoßwohnung im 7. Liftstock** mit ca. **65 m² Wohnfläche** sowie einer **sonnigen Dachterrasse (ca. 22 m²)** in **Südausrichtung**.

Die gepflegte Wohnung befindet sich in einem ebenso gepflegten Haus (thermisch saniert 2011) und überzeugt durch ihre **ruhige Lage** sowie den **fantastischen Ausblick** bis zum Amalienbad und den Wienerberg Twin Towers.

Raumaufteilung

- Vorzimmer
- Separate Küche (DAN) mit Essplatz
- 3 Zimmer
- Duschbad mit Fenster
- Separates WC
- **2 Zimmer mit direktem Zugang zur Terrasse**

Highlights

- Großzügige **Südterrasse (ca. 22 m²)**
- **Ruhige Dachgeschoßlage** (kein Nachbar darüber)
- Weitblick über Wien
- Thermisch saniertes Gebäude (16 cm Dämmung)

- 3-fach verglaste Fenster (Südseite)
- Sehr guter Gesamtzustand

Ausstattung

- Beheizung: Gaskonvektoren
- Kellerabteil (ca. 2 m²)
- Allgemeine Waschküche
- Fahrradabstellraum

Lage & Infrastruktur

- Ruhige Einbahnstraße (30er Zone)
- Nur wenige Minuten zur U1 **Reumannplatz**
- Top Nahversorgung & Einkaufsmöglichkeiten
- Nahe Wielandpark mit Freizeit- und Sportangebot

Fazit

Perfekte Kombination aus **zentraler Lage, Ruhe und großzügigem Außenbereich.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap