

**Dachgeschoßwohnung mit 22 m² Südterrasse & Fernblick |
Nähe Reumannplatz | Ruhelage**



Hausansicht

Objektnummer: 95394

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	320.000,00 €
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









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