# Dachgeschoßwohnung in perfekter Lage - SOFORT VERFÜGBAR




Wohnzimmer

## Objektnummer: 7536/135

## Eine Immobilie von Engl Realitäten GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Hochwassergasse |
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien |
| **Baujahr:** | 1989 |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 75,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 75,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 82,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 2,79 |
| **Kaufpreis:** | 249.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 212,26 € |
| **USt.:** | 21,23 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Thomas Engl**

Engl Realitäten GmbH


ENGL realitäten


ENGL realitäten


ENGL realitäten


ENGL realitäten


ENGL realitäten

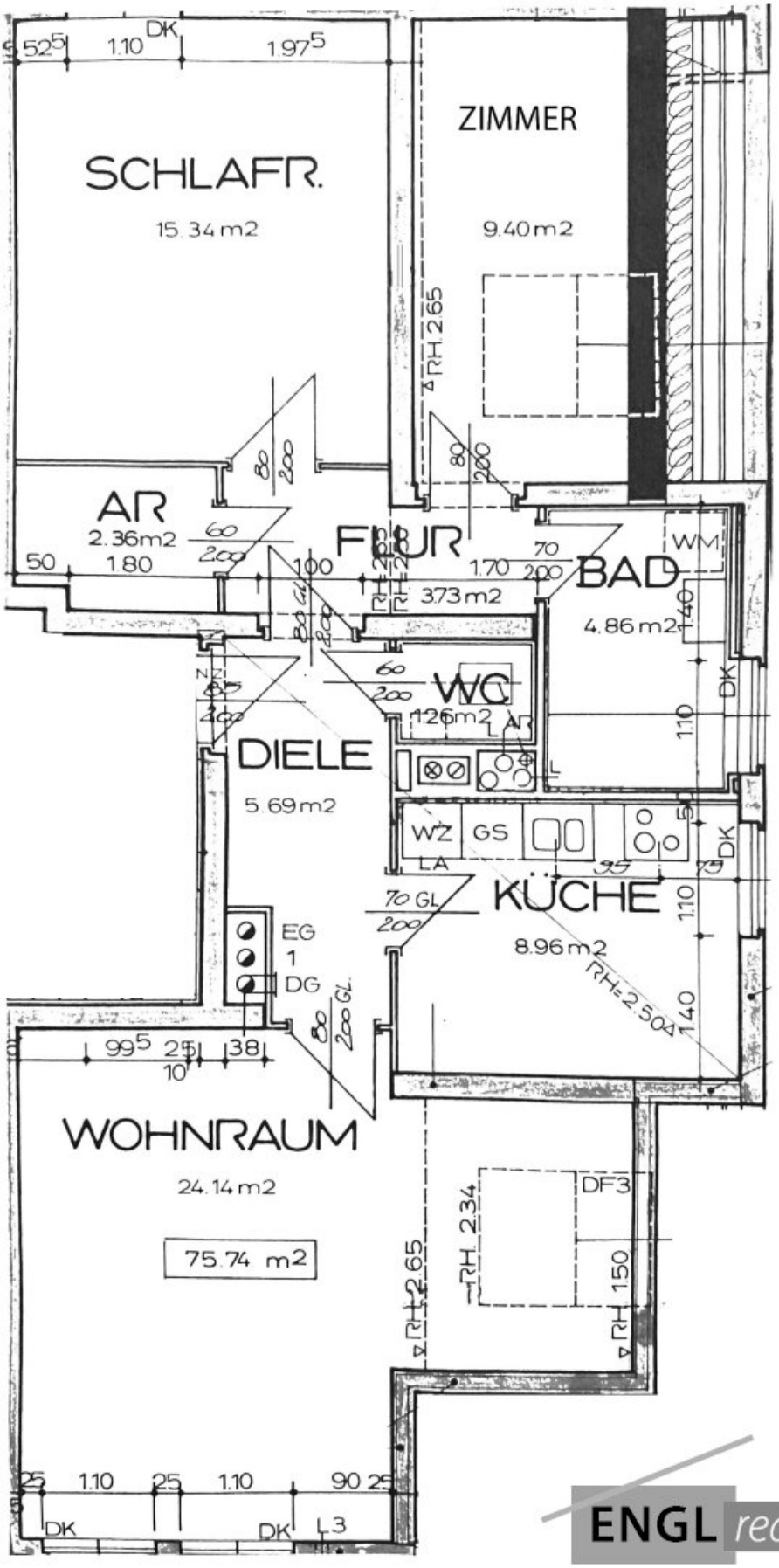

ENGL realitäten


ENGL realitäten


ENGL realitäten


IMMOBILIENCARD
Berufsausweis für Immobilientreuhänder
ENGL realitäten
Thomas Engl
Vorname/Name
Engl Realitäten GmbH
Name des Unternehmens Immobilientreuhänder
Eigentümer
Stellung im Unternehmen
Leopoldsdorf
Standort
AT02013803
Treuhänder-Nummer
611443g
Firmenbuchnummer
12/2025
WKO
ENGL realitäten


ENGL realitäten




ENGL realitäten


SCHLAFR.
15.34m2
ZIMMER
9.40m2
AR.
2.36m2
FLUR
3.73m2
BAD
4.86m2
WC
1.26m2
DIELE
5.69m2
KÜCHE
8.96m2
EG
1
DG
WOHNRAUM
24.14m2
AR
ENGL realitäten

# Objektbeschreibung

Die Wohnung, BJ 1989, befindet sich im 2. Stock, mit Blick auf den Gemeinschaftsgarten und auf das in der Anlage befindliche Biotop.

3-Zimmer Wohnung mit optimaler Raumaufteilung.

Geräumiges Wohnzimmer, Schlafzimmer, ein Kabinett oder Büroraum, Küche mit Fenster, Abstellraum, Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, separates WC.

Anteiliges Kellerabteil ca. 5m².

Gemeinschaftswaschküche + Trockenraum vorhanden.,

Benutzung des gemütlichen Gemeinschaftsgarten zum Spielen, Grillen und Relaxen. Im Kellerbereich befindet sich in Hobbyraum der mit Fitnessgeräten ausgestattet ist. Ein Fahrradabstellraum ist vorhanden.

In der Anlage befindet sich eine Tiefgarage wo nach Wartelistenprinzip immer wieder Stellplätze frei werden. Derzeit sind ausreichend Parkplätze rund um die Siedlungsanlage vorhanden. Die Zimmer sind voneinander unabhängig begehbar.

Immobilienrundgang: https://youtu.be/_9yS9LjGAFU

Falls es bei ihrem Portal nicht möglich ist es zu öffnen, bitte kopieren sie den Link in den Browser.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <250m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <750m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.250m
Höhere Schule <3.500m

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

**Sonstige**
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap