

**Gemütliche 3 Zimmer-Loftwohnung im Dachgeschoss  
perfekt für Künstler, Single, Paare und kleine Familie**



**Objektnummer: 7536/141**

**Eine Immobilie von Engl Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weinzierlgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 126,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,14
Kaufpreis:	425.000,00 €
Betriebskosten:	304,95 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

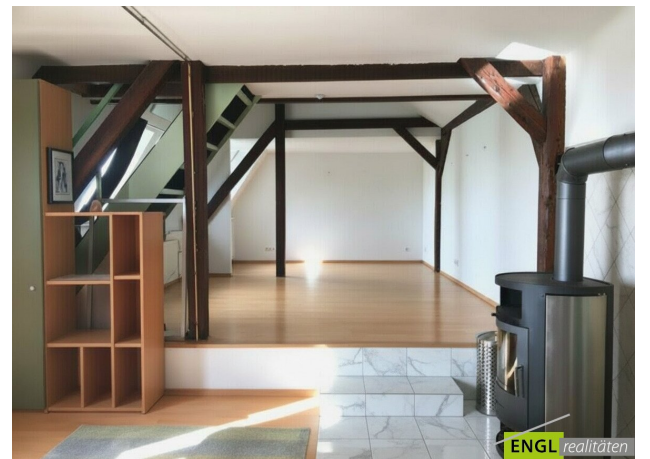
## Ihr Ansprechpartner

### Petra Schwartz

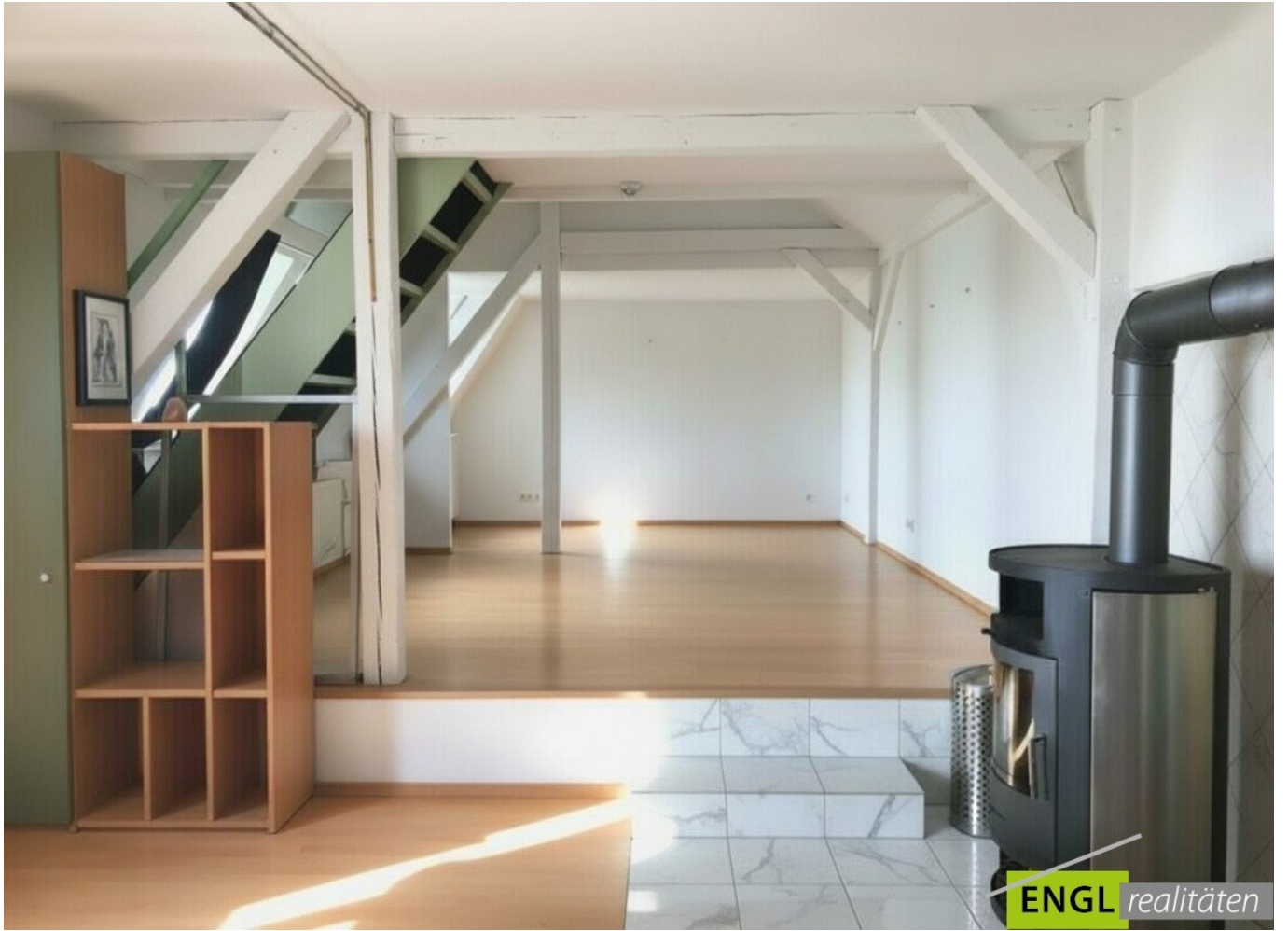
Engl Realitäten GmbH  
Baumgasse 27  
2333 Leopoldsdorf bei Wien

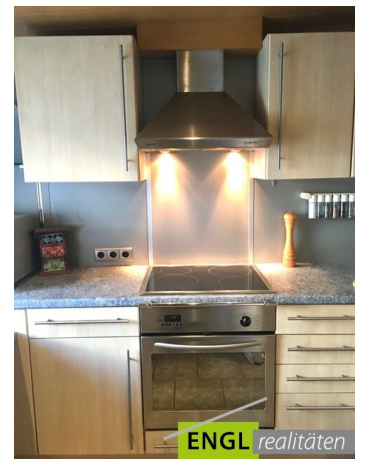
H +4366499734868

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







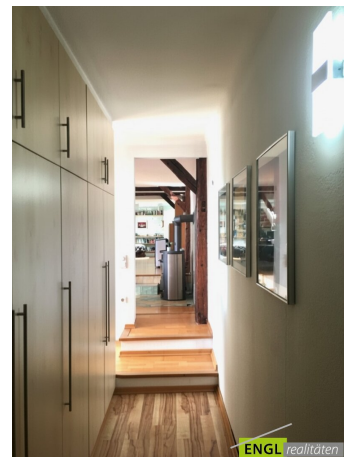




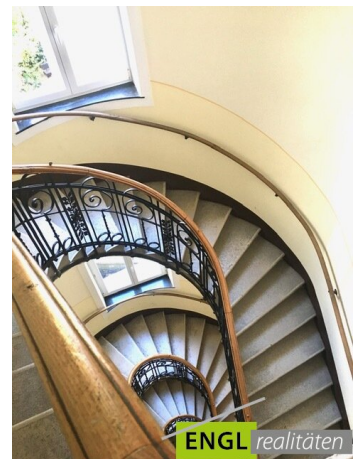
**ENGL** realitäten

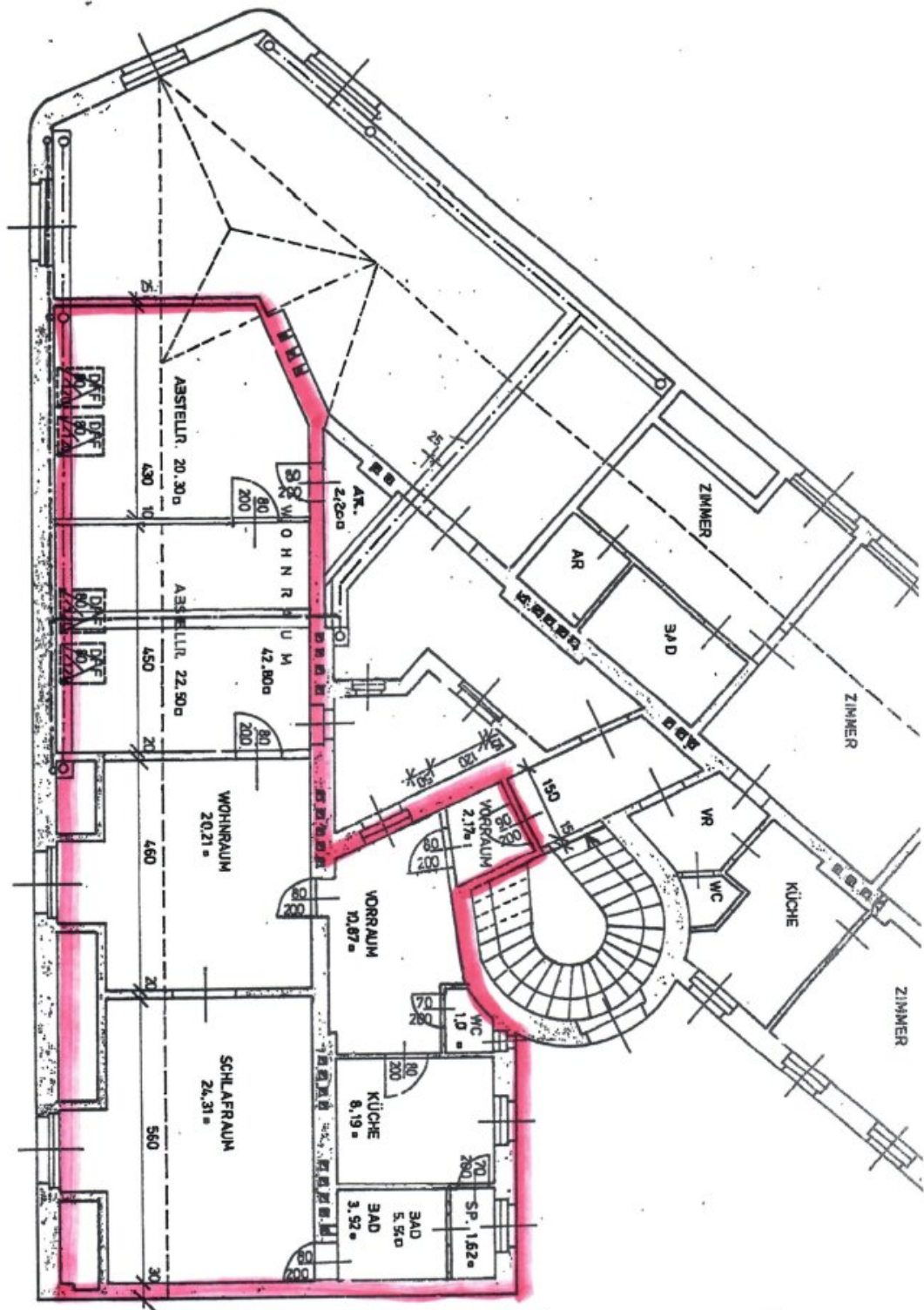


**ENGL** realitäten



**ENGL** realitäten





ENGL realitäten

# Objektbeschreibung

## Neuer PREIS!

### **Zum Verkauf kommt eine gemütliche Loft Wohnung mit Sichtbalken im Dachgeschoss (3. OG) ohne Lift und ohne Balkon.**

Das besondere an dieser Wohnung ist, dass sie durch den Dachbodenausbau eine Art Loft mit verschiedene Ebenen geschaffen wurde. Durch die offene Gestaltung der Räume von Esszimmer, Wohnebene bis Schlafzimmer ist alles schön tageshell. Die Dachbalken an den Dachschrägen setzten chaletartige Akzente. Beheizt wird die Wohnung mit Infrarot und einem Nachtspeicher. Ein Heizkamin mit Sichtfenster (Holz) sorgt für zusätzliche Wärme und eine wohlige Atmosphäre.

In der Wohnung wurde nur hochwertigen Materialien verwendet und ist ebenfalls mit Einbauschränke ausgestattet.

Weiters ist die Wohnung mit einem Klimagerät sowie Veluxfenster mit Innenrollläden ausgestattet.

Ausrichtung südost.

Raumaufteilung:

Vorraum mit Garderobe (Einbauschränk)

Vorraum mit Fenster und gemütlicher Essecke

Gäste WC (Fenster)

Küche (Fenster) mit

Einbauschränke

Esszimmer mit Fenster

etwas höhere Ebene das Wohnzimmer mit Fenster und Aufgang zum DG (Abstellraum)

Schlafzimmer mit Fenster Abstellraum (Schrankraum) - könnte vom Wohnzimmer mittels Wand abgetrennt werden

2. Schlafzimmer mit grosser Fensterfront

Abstellraum

Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC

Kellerabteil (ca. 1,5 m<sup>2</sup>)

KEIN Balkon und KEIN Lift vorhanden!

Anzumerken ist, dass sich diese außergewöhnliche und gemütliche Wohnung im Dachgeschoss (= gefühlt 3. Obergeschoss) befindet und derzeit kein Lift im Haus ist.

Die Wohnung eignet sich ausgezeichnet als Atelier für Künstler, die ein offenes Raumkonzept und den DG Flair mit Sichtbalken lieben, Single, Paare oder eine Familie bis 2 Kinder (nur 1 Kinderzimmer vorhanden). Ein Fahrradraum (Souterrain) komplettiert das Angebot.

Die Wohnung liegt in einen ruhigen Altbauhaus mit wenig Parteien und ist dementsprechend ruhig und gepflegt.

Die U4 sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe, ebenfalls fußläufig alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Ärztezentrum, Apotheken, Schulen und Kindergarten.

Verkehrsanbindung:

U4 Braunschweigasse, Straßenbahn Line 52 Ameisgasse, S45 Penzing, S50, 51A

Hinweis: einige Bilder sind mit KI generiert - neu möbliert oder weiss gestrichen - somit kann man sich das volle Potential der Wohnung besser vorstellen.

**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) - <https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap