

## Stilvolle Dachgeschosswohnung (klimatisiert) nahe Kagranerplatz



Einrichtungsvorschlag KI

**Objektnummer: 10099**

**Eine Immobilie von Ideal Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1966                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 110,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 45,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,28                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 389.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 285,51 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 96,08 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 41,96 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

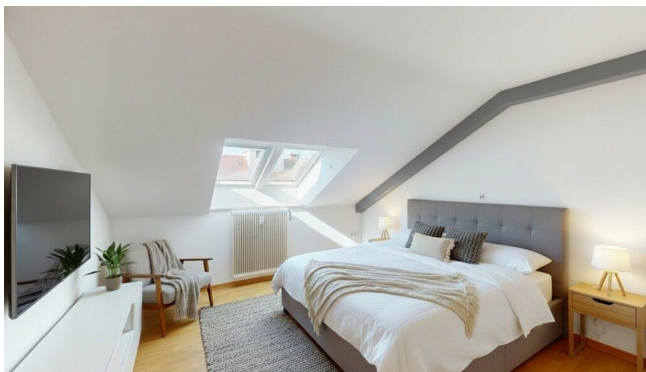
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

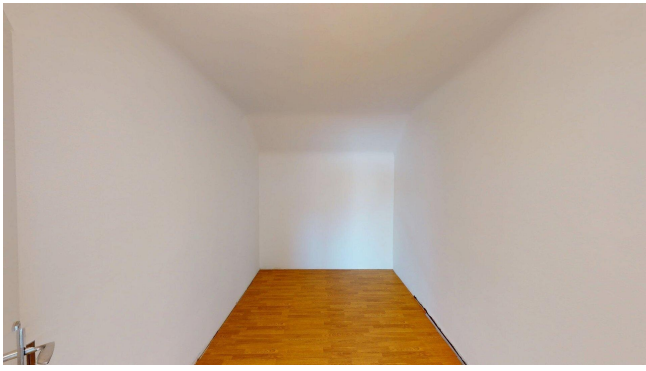
## Ihr Ansprechpartner



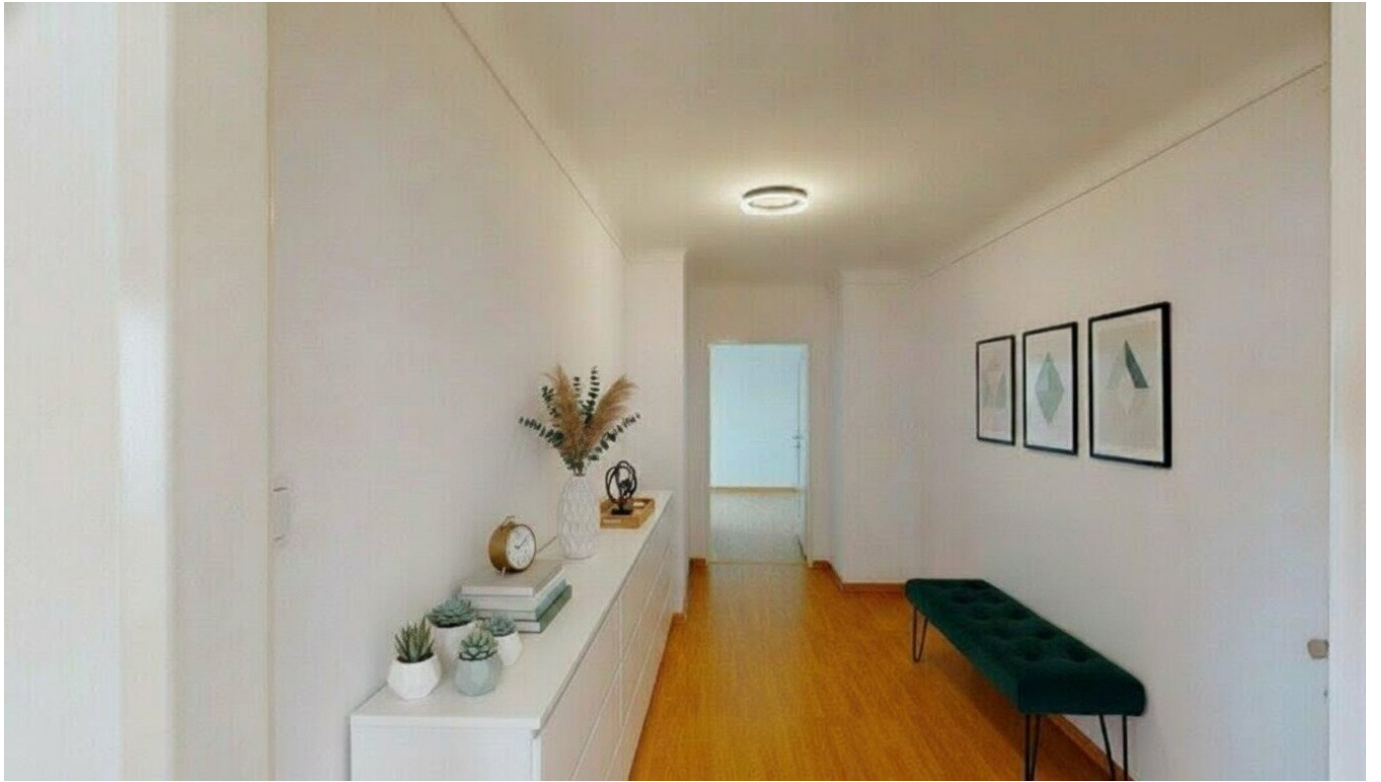
**Mario Schmid**

Ideal Real Immobilien GmbH  
Strebersdorfer Platz 6  
1210 Wien



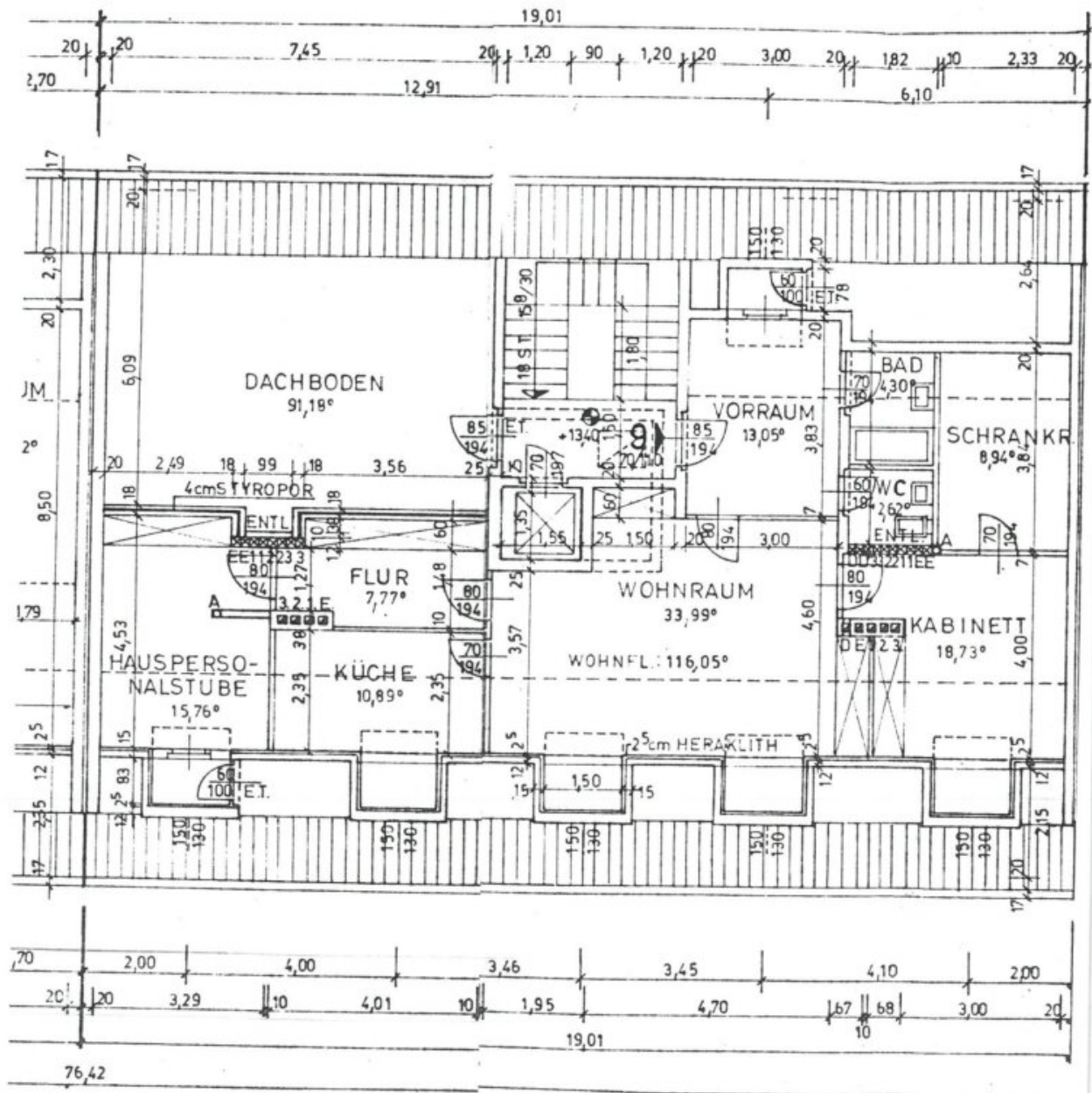








# STIEGE 9





## Objektbeschreibung

Diese großzügige Dachgeschosswohnung mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ihre zentrale Lage, eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie hohen Wohnkomfort.

[Hier](https://my.matterport.com/show/?m=Vx6R5njAvps) können Sie dieses traumhafte Objekt schon vorab online besichtigen:  
<https://my.matterport.com/show/?m=Vx6R5njAvps>

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Vorraum, einen weitläufigen Wohn-/Essbereich, eine Küche, ein Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum sowie ein weiteres Zimmer, das über ein Durchgangszimmer erreichbar ist.

Für angenehmes Raumklima sorgen Klimaanlage im Wohnbereich und im Hauptschlafzimmer.

Die Wohnung wurde kürzlich frisch ausgemalt und befindet sich in sehr gepflegtem Zustand.

Ein Lift im Haus sowie ein Kellerabteil ergänzen dieses attraktive Angebot.

### Highlights der Immobilie:

- Ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Klimaanlage im Wohnraum & Hauptschlafzimmer
- Schlafzimmer mit Schrankraum
- Flexible Raumaufteilung
- Frisch ausgemalt
- Lift im Haus
- Kellerabteil inklusive

- Hervorragende Infrastruktur
- Einkaufsmöglichkeiten & öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe
- Schulen, Kindergärten sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erreichbar

Ideal für alle, die großzügiges Wohnen in zentraler Lage schätzen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
 Apotheke <500m  
 Klinik <3.000m  
 Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <1.000m  
 Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <1.000m  
 Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
 Bank <1.000m  
 Post <1.000m  
 Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap