DG-Wohnung in U-Bahn-Nähe I 3 Zimmer + 2 Terrassen



Wohnbereich

Objektnummer: 7996/239

Eine Immobilie von Warestone Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1964
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 117,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	127,51 €
USt.:	13,84 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David-Alessandro Wareka

Warestone Immobilien GmbH
Bahnstraße 59
2345 Brunn am Gebirge


ESPRESSO
BUONGIORNO






eufy
eufy









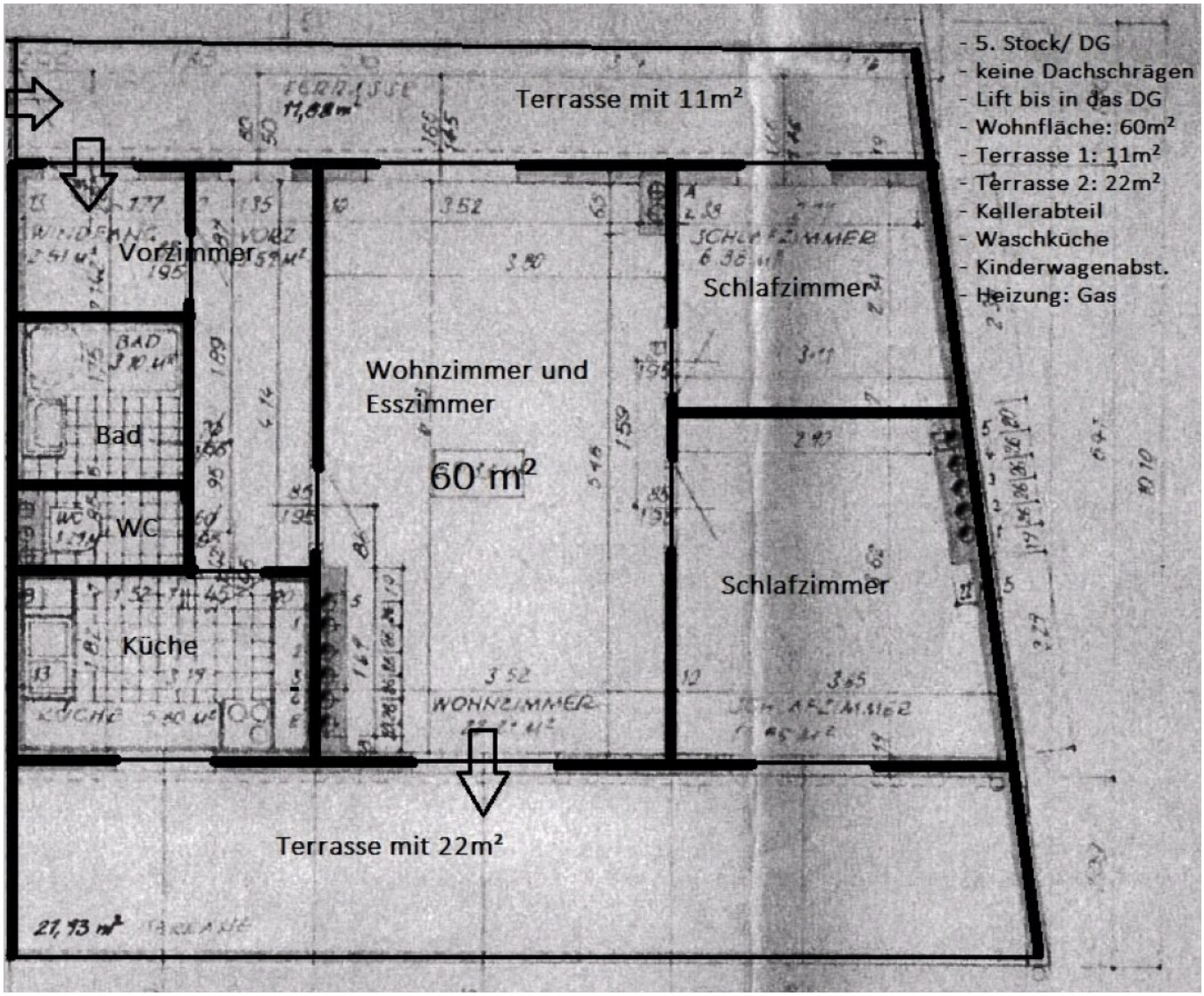





ESPRESSO




FOCUS


Terrasse mit 11m²
Vorzimmer
Bad
WC
Küche
Wohnzimmer und
Esszimmer
60 m²
Schlafzimmer
Schlafzimmer
Terrasse mit 22m²
- 5. Stock/ DG
- keine Dachschrägen
- Lift bis in das DG
- Wohnfläche: 60m²
- Terrasse 1: 11m²
- Terrasse 2: 22m²
- Kellerabteil
- Waschküche
- Kinderwagenabst.
- Heizung: Gas

Objektbeschreibung

Lage & Infrastruktur

Die **Rauchfangkehrergasse** bietet ein urbanes Wohnumfeld, das durch seine exzellente Nahversorgung im direkten Umkreis überzeugt. Sämtliche **Supermärkte**, **Bäckereien** und **Apotheken** für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß erreichbar. Das kulinarische Leben rund um den Meidlinger Markt sowie die vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten auf der Mariahilfer Straße bieten ein lebendiges Angebot an **Geschäften**, **Cafés**, **Bars** und **Restaurants**, die den dynamischen Charakter dieser Gegend prägen. Durch die direkte Nähe zu diesen Einkaufshotspots profitiert man hier von einer hervorragend ausgebauten und **zukunftssicheren Infrastruktur.**

Zusätzlich zu dieser **Lebensqualität** ist die **öffentliche Anbindung hervorragend**. Die Linie **U4**, die **Straßenbahn 52** sowie die **Buslinie 57A** sind nur wenige Gehminuten entfernt. Diese garantieren ein schnelles, unkompliziertes Vorankommen quer durch Wien und eine direkte Verbindung zu den wichtigsten Umsteigeknoten wie der **Längenfeldgasse** oder dem **Westbahnhof**. Der Standort ist ideal für alle, die ein perfekt vernetztes Zuhause suchen – und gleichzeitig die schnelle Nähe zu geschichtsträchtigen Parkanlagen und Erholungsflächen schätzen.

Raumaufteilung & Ausstattung - kompakt und hochwertig

Die **rund 60 m²** große, modernisierte 3-Zimmerwohnung befindet sich im **5. Obergeschoss** und ist bequem mit dem **Lift** erreichbar. Der Zugang erfolgt über eine **außenliegende überdachte Galerie**. Da sich die Immobilie am absoluten Ende dieses Ganges befindet, ist ein **hohes Maß an Privatsphäre** gewährleistet - niemand außer Ihnen, geht an den Fenstern oder der davorliegenden Freifläche vorbei. Ein **besonderes Ausstattungsmerkmal** ist die integrierte **Videoüberwachung mit Live-Ansicht** im Eingangsbereich. Der Zugangsbereich auf der Terrasse wird direkt auf einem **Display** in der Wohnung angezeigt – ein Plus an Komfort und Sicherheit.

Ein entscheidender Vorteil dieser **modernen Dachgeschoßwohnung** ist, dass es **keine Dachschrägen** gibt. Dies sorgt für eine durchgehend **angenehme Raumhöhe**, wodurch die gesamte Wohnfläche optimal und ohne Einschränkungen genutzt werden kann.

Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und funktional gelöst. Das zentrale Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung und verbindet **zwei großzügige Freiflächen** miteinander. Die **beidseitige Belichtung im Wohnbereich** verleiht diesem ein besonders **angenehmes, helles Raumgefühl** sowie einen gleichmäßigen **Tageslichteinfall**. Eine **Terrasse** mit rund **11 m²** sowie eine **zweite**, mit beachtlichen **22 m²**. Beide bieten vielfältige Möglichkeiten und ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien. Ein **hochwertiger,**

unbenutzter Griller auf der Terrasse ist bereits vorhanden und verbleibt in der Wohnung.

Die beiden Schlafzimmer sind separat begehbar und lassen sich flexibel nutzen. Die Küche ist baulich getrennt und verfügt über ein eigenes Fenster, das für natürliches Licht und angenehme Belüftung sorgt. **Badezimmer** und **WC** sind voneinander **getrennt** angeordnet. Im Badezimmer befindet sich zudem ein **Waschmaschinenanschluss inklusive Waschmaschine**.

Ein Großteil der Möbel und der vorhandenen Einrichtung verbleibt ohne Aufpreis in der Wohnung und kann übernommen werden. Zur Wohnung gehört ein eigenes **Kellerabteil**, zudem steht den Bewohnern des Hauses eine gemeinschaftliche **Waschküche** mit Waschmaschine und Trockner zur Verfügung. Auch ein **Kinderwagenabstellplatz** ist vorhanden.

! Sie benötigen Hilfe bei der Finanzierung?

Sehr gerne unterstützen wir Sie bei Finanzierungsfragen und stellen auf Wunsch den Kontakt zu unseren Finanzierungspartnern her. Unser ausgezeichnetes Netzwerk ermöglicht Ihnen den Zugang zu passenden Finanzierungslösungen.

Rundum-Service für Ihre Immobilie

Sie möchten vor dem Kauf noch Ihre eigene Immobilie verkaufen? Gerne bieten wir Ihnen eine kostenlose Bewertung Ihrer Immobilie an und unterstützen Sie professionell bei der Vermarktung und dem Verkauf – so steht Ihrem Immobilienkauf bald nichts mehr im Weg.

Information

Die oben angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap