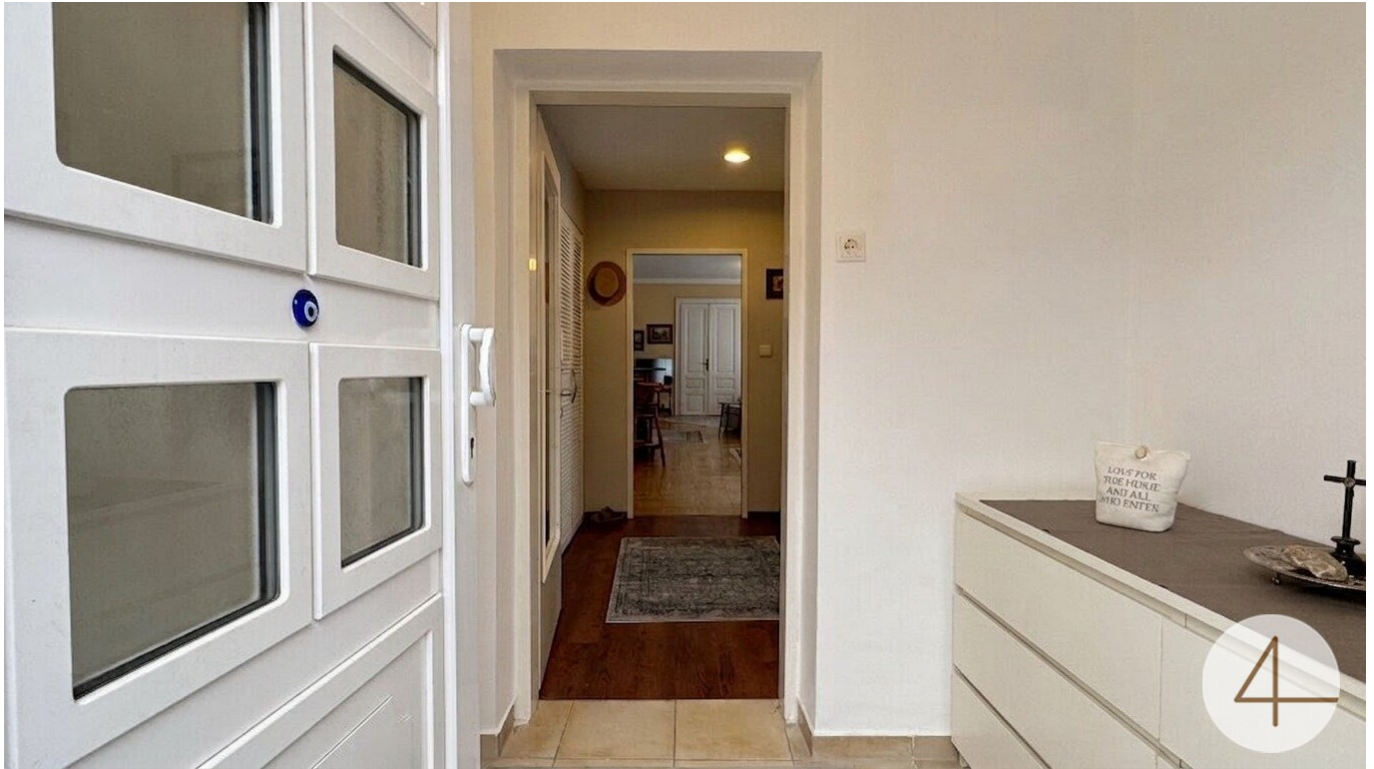


**TOPChance: wunderschöne 123qm Eigentumswohnung
mit 2 Eingängen**



Objektnummer: 8563

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

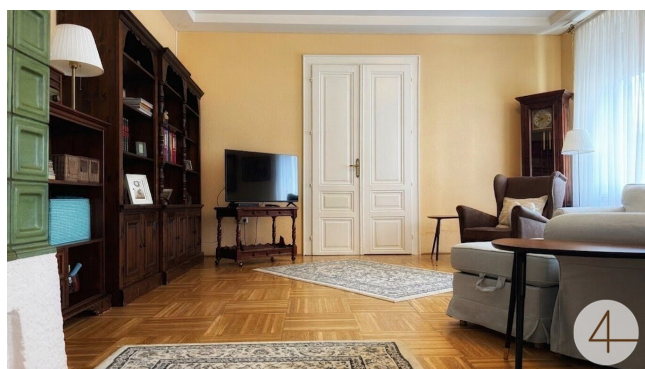
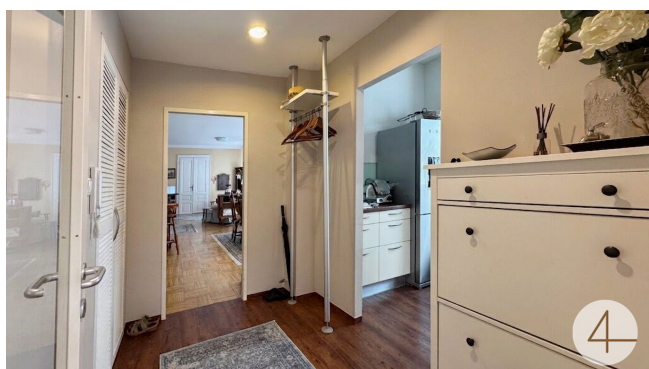
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1903
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	123,00 m²
Nutzfläche:	131,59 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	92,00 m²
Keller:	8,59 m²
Heizwärmebedarf:	E 147,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	244,90 €
Sonstige Kosten:	154,04 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

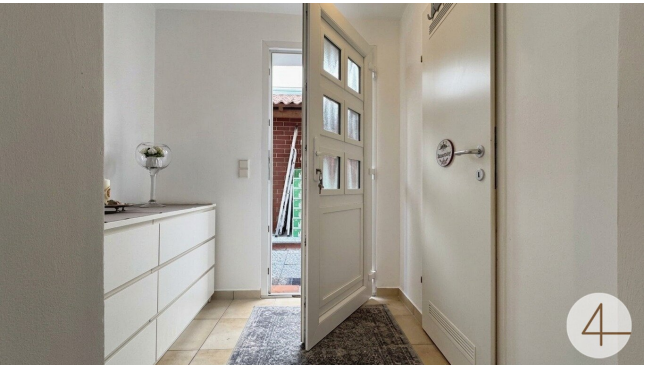


Ing. Mag. (FH) Romana Enzmann

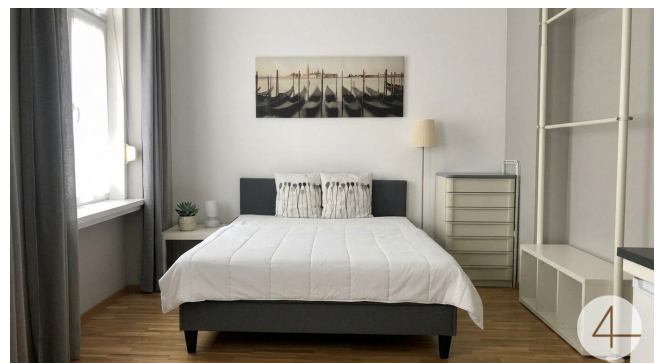




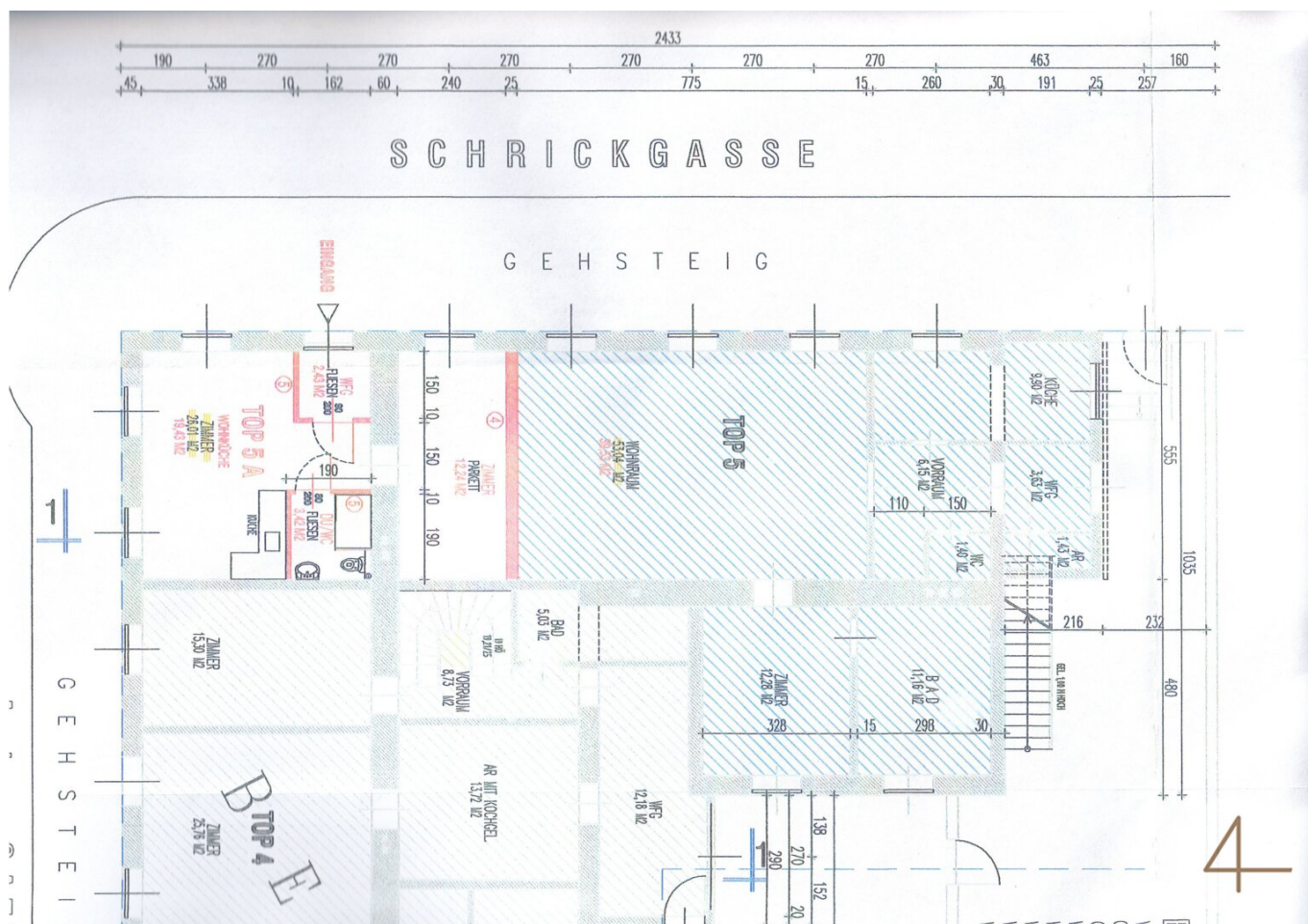












Objektbeschreibung

TOPChance: wunderschöne 123qm Eigentumswohnung | 2 Eingänge

* bis zu 4 Zimmer möglich

* ruhige Lage

* hohe Raumhöhe

* Wellness zu Hause

* Garten

Diese außergewöhnliche Wohnung besticht durch ihre **großzügigen, lichtdurchfluteten** Räume und ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Aktuell als elegante Zweizimmerwohnung gestaltet, verfügt sie über ein beeindruckend **großes Wohnzimmer mit Kamin**, das eine besonders gemütliche und stilvolle Atmosphäre schafft, sowie ein ruhiges Schlafzimmer mit viel Platz zum Wohlfühlen.

Das schön ausgestattete **Badezimmer bietet mit Sauna und Dampfdusche** einen privaten Wellnessbereich direkt zuhause. Die **geschmackvoll eingerichtete Küche** fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Ein besonderes Highlight ist das separat abgetrennte zweite Top, das derzeit als Einlegerwohnung bzw. vermietbare Einheit genutzt werden kann. Dieses lässt sich bei Bedarf problemlos wieder in die Hauptwohnung integrieren und als zusätzliches Zimmer verwenden. Durch die großzügige Raumaufteilung besteht zudem die Möglichkeit, das große Wohnzimmer zu teilen und dadurch insgesamt bis zu vier Zimmer zu schaffen – ideal für Familien, Homeoffice oder als attraktive Investmentlösung.

Die Wohnung ist **ab sofort** verfügbar.

Gerne steht Ihnen Frau Romana Enzmann für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 739 33 95](tel:06767393395) zur Verfügung.

www.4immobilien.at

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.