

# Loft über den Dächern Wiens – Design, Ruhe und spektakuläre Terrassenflächen



**Objektnummer: 297975**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gatterholzgasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2008
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,18 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	73,43 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 79,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	340.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.630,26 €
Betriebskosten:	144,38 €
USt.:	18,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Hanna Herzenstein**

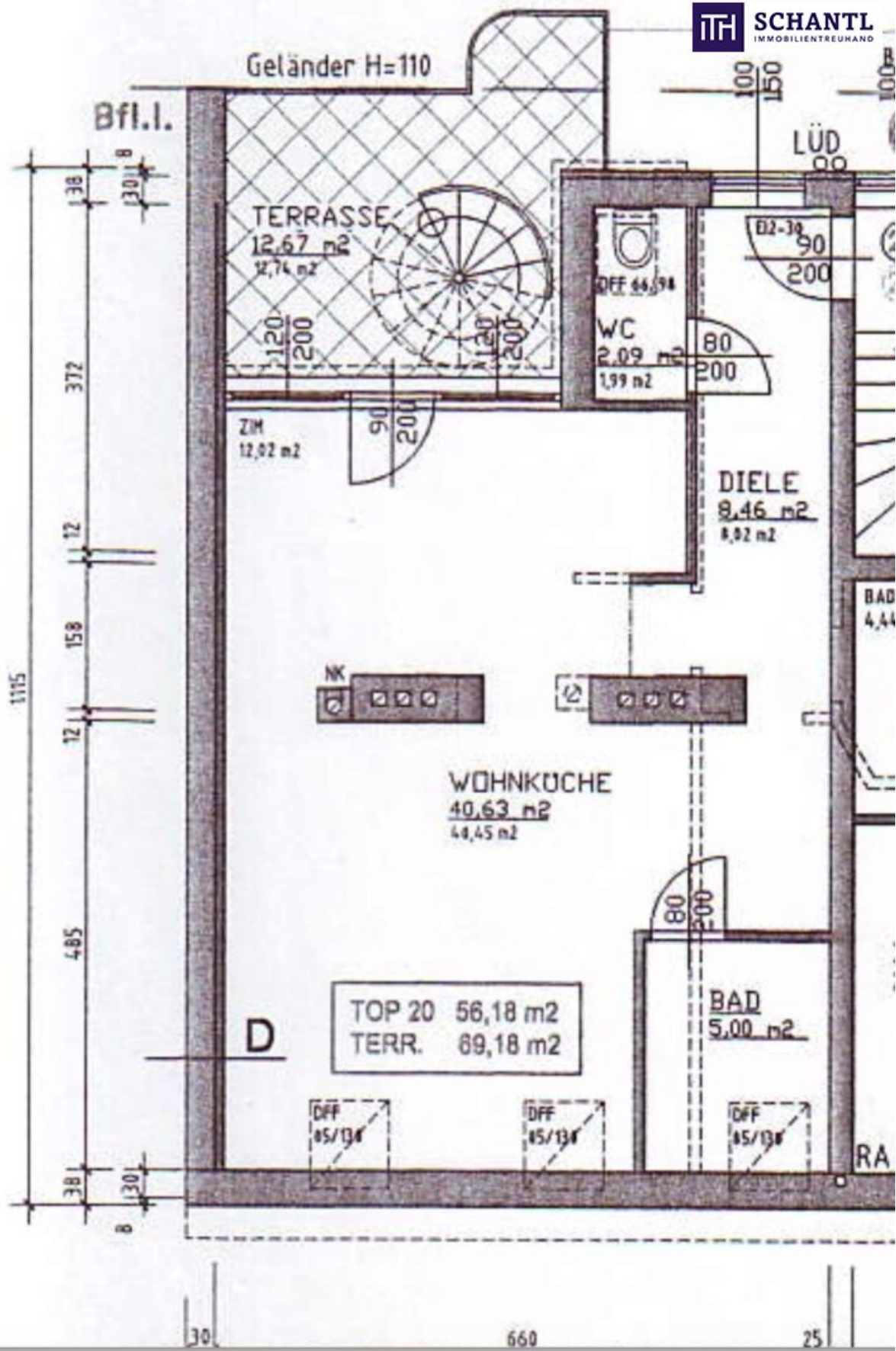
Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH















## Objektbeschreibung

### Loft über den Dächern Wiens – Design, Ruhe und spektakuläre Terrassenflächen

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint modernes **Loft-Ambiente**, beeindruckende **Freiflächen** und **absolute Ruhelage** in einer schönen ruhigen Wohngegend, unweit des Schlosses Schönbrunn.

Auf rund **56 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie ein offener, lichtdurchfluteter Wohnraum mit großzügigen Fensterflächen. Die moderne Küche fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und schafft gemeinsam mit dem stilvollen Badezimmer und dem separaten WC ein hochwertiges Wohngefühl.

### Ein echtes Highlight: Rund 69 m<sup>2</sup> Terrassenflächen

Direkt vom Wohnbereich aus gelangt man auf die großzügige **Terrasse auf Wohnebene**. Von hier führt eine Wendeltreppe auf die darüberliegende **Dachterrasse** mit herrlichem Weitblick über die Dächer Wiens.

Der dieser Wohnung zugeordnete Dachterrassenbereich umfasst laut Plan rund 56 m<sup>2</sup> und bietet außergewöhnlich viel Platz für Lounge, Essbereich, Urban Gardening oder entspannte Sonnenstunden.

Aktuell besteht zwischen den Dachterrassenbereichen der beiden Dachgeschosswohnungen keine bauliche Trennung. Der Zugang zum gegenständlichen Terrassenbereich erfolgt jedoch über die zur Wohnung gehörende Terrasse.

**Die untere Terrasse wird in Kürze umfassend saniert und neu hergestellt. Käufer profitieren somit von einer hochwertig erneuerten Außenfläche.**

### Facts auf einen Blick

- Wohnfläche ca. 56,18 m<sup>2</sup>
- Terrassenflächen gesamt ca. 69,18 m<sup>2</sup>
- Großzügiger Loft-Grundriss

- Möglichkeit zur Schaffung eines separaten Schlafzimmers bzw. einer Raumteilung
- Klimaanlage
- Moderne Einbauküche
- Stilvolles Badezimmer
- Separates WC
- Lift bis unmittelbar vor die Wohnungstür
- Ruhige Innenhoflage
- Helle, sonnige Ausrichtung
- Dachterrasse mit beeindruckendem Fernblick
- Dachterrasse wird umfassend saniert

## **Top-Lage nahe Schloss Schönbrunn**

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Wohnlage des 12. Wiener Gemeindebezirks. Der Schlosspark Schönbrunn, das Schönbrunner Bad sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentlichen Verkehrsmitteln und schneller Anbindung an die Wiener Innenstadt.

Wohnfläche: ca. 56,18 m<sup>2</sup>

Terrassenflächen: ca. 69,18 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 340.000

Bezug: sofort möglich

Ob als stilvoller Wohnsitz, Stadtwohnung mit außergewöhnlichen Freiflächen oder wertbeständige Kapitalanlage – diese Dachgeschosswohnung bietet ein Wohngefühl, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit

unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap