

Traumhafte DG-Wohnung auf zwei Ebenen - 4 Zimmer mit hofseitiger Terrasse und Top-Infrastruktur



Objektnummer: 1801/110

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1995
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 83,23 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	388.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lydia Litau

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

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





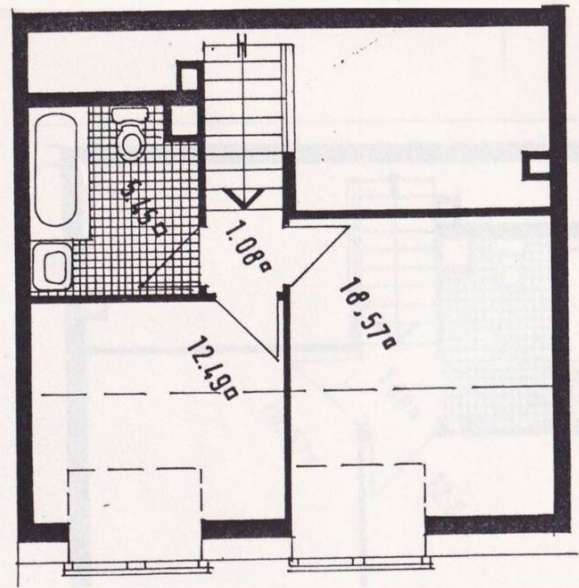
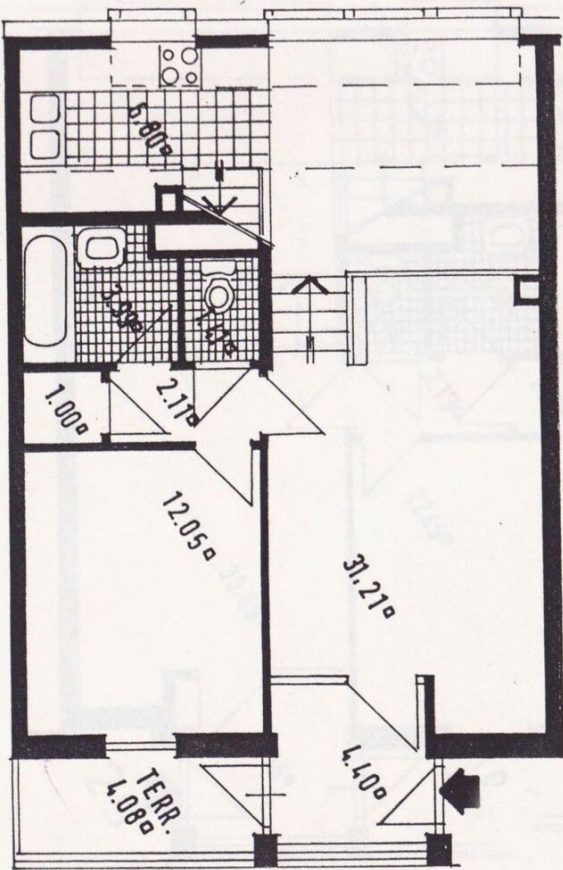












BAUTEIL A
 1.+2. DACHGESCHOSS
 WNFL. 100,56 M²

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese moderne und gepflegte 4-Zimmer Wohnung im 2. Stock, welche rund 1995 erbaut wurde. Licht, Großzügigkeit und ein besonderes Wohngefühl zeichnet diese Maisonettewohnung aus. Der offene Wohn- und Essbereich mit beeindruckender Raumhöhe und Galeriecharakter schafft ein einzigartiges Ambiente und wird durch die großzügigen Dachflächenfenster mit natürlichem Licht durchflutet.

Die hofseitige Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen ruhigen Rückzugsort zum Entspannen. Diese ist sowohl vom Vorraum als auch vom Zimmer im Obergeschoss erreichbar.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und WC. Die durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen schafft eine angenehme Trennung von Wohn- und Privatbereich und bietet ausreichend Platz für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder Wohngemeinschaften.

Die Betriebskosten belaufen sich inkl. Rücklage und Steuern auf nur rund 300 € / im Monat.

Hinweis: Die Darstellungen des Wohnzimmers, Schlafzimmers und Kinderzimmers wurden mittels virtueller Möblierung visualisiert und dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung der Nutzungsmöglichkeiten. Die Originalaufnahmen sind ebenfalls im Inserat enthalten.

Raumaufteilung

Obergeschoss

-Vorraum mit Zugang zur hofseitigen Terrasse

-Wohnbereich

-Küche mit Essbereich

-Zimmer 1 mit Zugang zur hofseitigen Terrasse

-Abstellraum

-Bad mit Badewanne

-WC

Dachgeschoss

-Zimmer 2

-Zimmer 3

- Bad mit Badewanne und WC

Sonstiges

-Keller vorhanden

-Abstellplatz für Räder vorhanden

-Lift nicht vorhanden

Lage

-Straßenbahn 30, 31 - ca. 8 Gehminuten

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Kindergärten, Schulen und befinden sich in naher Umgebung.

Sonstiges

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <3.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap