

# EXKLUSIVES WOHNEN ÜBER DEN DÄCHERN DES 7. BEZIRKS



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6993**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien,Neubau
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Gesamtfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 99,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,65
<b>Kaufpreis:</b>	795.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	169,24 €
<b>Heizkosten:</b>	89,64 €
<b>USt.:</b>	39,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3,60 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Lana Simakova**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10  
1030 Wien

T +43 665 65 779 72  
H +43 665 65 779 72

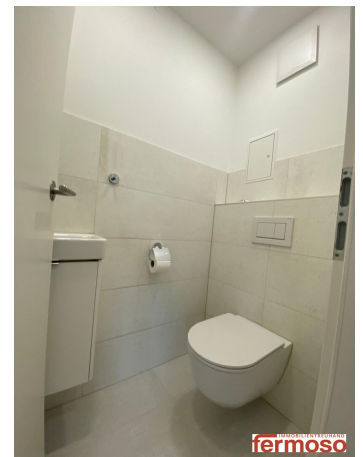
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

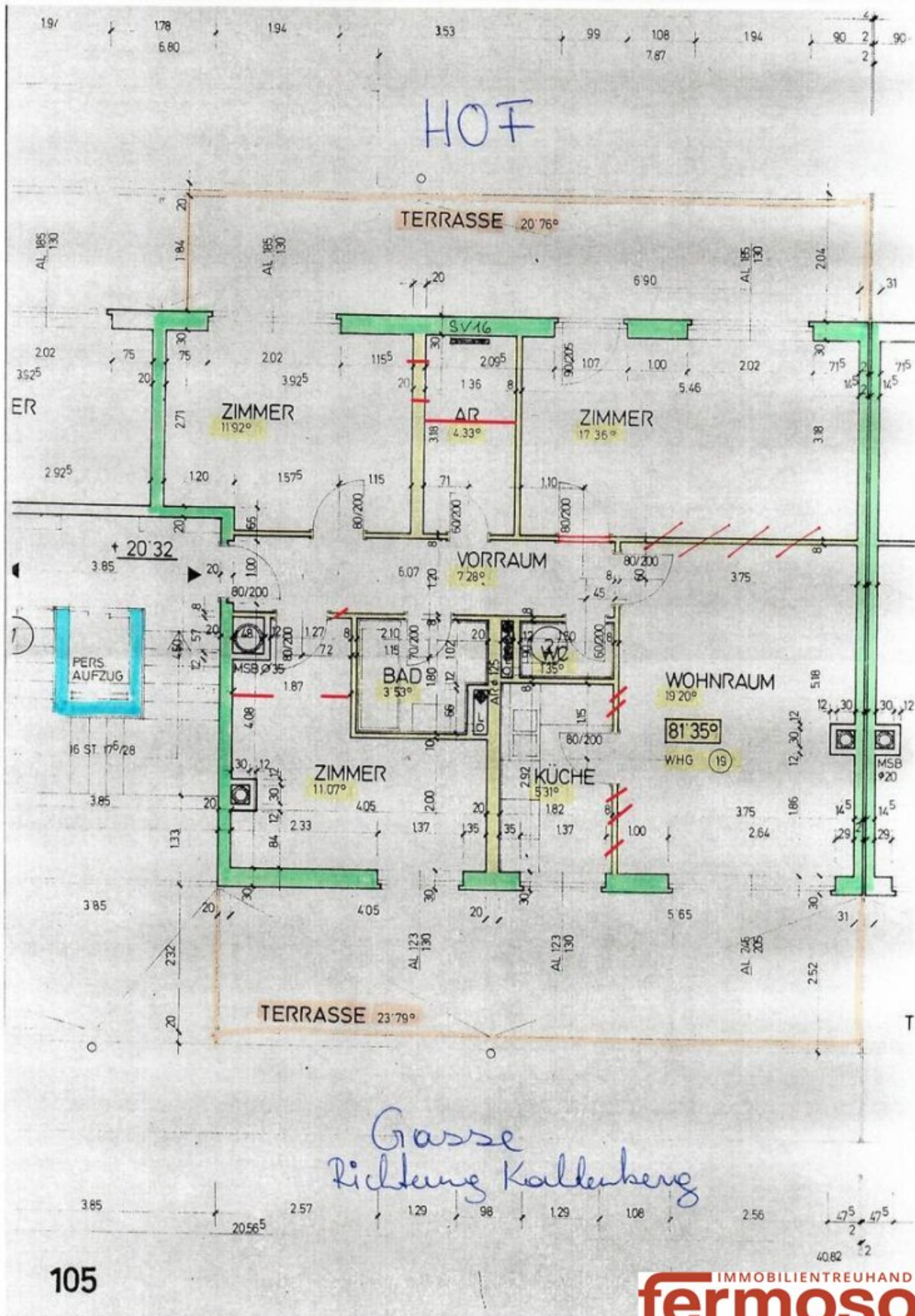
termin zur











## Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint modernes Wohnen, außergewöhnlichen Komfort und eine traumhafte Aussicht über Wien.

Das Highlight dieser besonderen Immobilie sind die beiden großzügigen Terrassen mit insgesamt rund 44 m<sup>2</sup>, die direkt von der Wohnung aus stufenlos erreichbar sind. Genießen Sie den freien Blick über die Dächer Wiens bis zum Kahlenberg – perfekt für den Morgenkaffee, entspannte Stunden in der Sonne oder gemütliche Sommerabende.

Die Wohnung wurde 2020 hochwertig kernsaniert und überzeugt durch einen lichtdurchfluteten Wohnbereich mit südseitiger Ausrichtung sowie eine exklusive EWE-Designerküche mit hochwertigen Geräten von Miele und Neff.

Highlights auf einen Blick:

- ? Ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ? 3 Zimmer
- ? 2 sonnige Terrassen mit insgesamt ca. 44 m<sup>2</sup>
- ? Hochwertige Kernsanierung 2020
- ? ?Exklusive EWE-Küche mit Premium-Geräten
- ? ?Fußbodenheizung in allen Räumen
- ? ?Klimaanlage im Wohn- und Schlafbereich
- ? ?Elektrische Rollläden
- ?Modernes Badezimmer mit Badewanne
- ? ?Separates WC
- ? ?Abstellraum
- ?Kellerabteil
- ?Lift im Haus
- ?Frisch ausgemalt und sofort bezugsbereit

**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](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap