

Neu renovierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Stadtblick in 1100 Wien

 **RKM IMMOBILIEN**
IHR PREMIUM MAKLER



Wohnzimmer

Objektnummer: 1684/337

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1100 Wien,Favoriten |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 64,90 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 65,10 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,48 |
| Kaufpreis: | 260.000,00 € |
| Betriebskosten: | 120,09 € |
| USt.: | 13,61 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

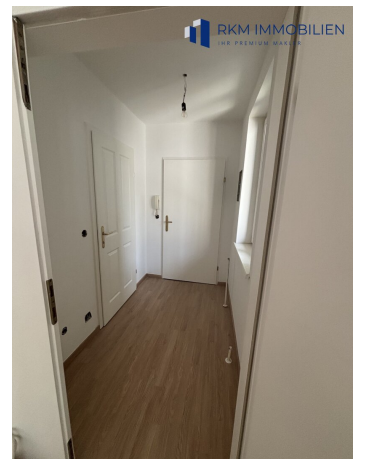
Ihr Ansprechpartner



Heidi Walzhofer

RKM Immobilien
Charasgasse 6
1030 Wien



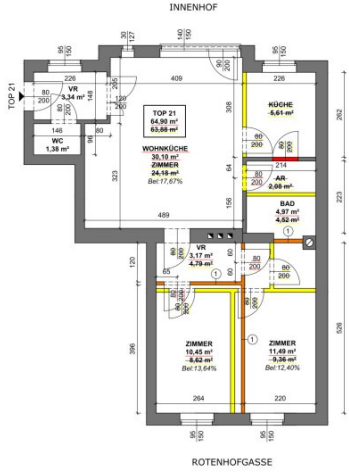




ÜBERSICHTSPLAN



4. STOCK



LEGENDE:

- ALT, ABRUCH
- BESTAND
- NEU, ZIEGELMAK, EI 90
- LEICHTBAU / TROCKENBAU

- ① ZWISCHENWAND GIPSKARTON:
- 1,25 cm Gipskartonplatte (Nassräume mit Feuchtraumplatten)
 - 7,50 cm Unterkonstruktion dazw: Mineralwolle 7,5 cm
 - 1,25 cm Gipskartonplatte (Nassräume mit Feuchtraumplatten)
 - 10,00 cm

- Ⓜ FUSSBODENAUFBAU BAD / WC:
- 1,50 cm Keramische Platten verklebt
 - 0,20 cm Verbundabdichtung inkl. 15 cm Wandhochzug
 - 5,00 cm Beton Estrich
 - 0,10 cm PE-Folie
 - 3,00 cm TDPT Trittschall Dämmplatte 3030
 - Ausgleichsschicht
 - Decke - Bestand

- BEHEIZUNG UND WM-AUFBEREITUNG - MIT GASETAGENHEIZUNG
- BESTEHENDE MASSSE SIND PLANMASSE
- RAUCHWÄRMELÖSLT, OIB-330-2-029/23 PUNKT 3.11
- DURCH DIE BAULICHEN ÄNDERUNGEN - ENTSTEHT KEINE STELLPLATZVERPFLICHTUNG

BAUANZEIGE

FÜR BAULICHE ÄNDERUNGEN IN
1100 WIEN, ROTENHOFGASSE 20 IDENT
MUHRENGASSE 7, TOP 21
EZ 1437, KAT. GEM. 01101 FAVORITEN

GRUNDRISSAUSZUG 4. STOCK

M 1:100

PLANNUMMER: EP01/1436/24 DATUM: 22.07.2024

BAUWERBER:

BEHÖRDE:

GRUNDEIGENTÜMER:

PLANVERFASSER:

POLLERES BAU GMBH
7210 Mattersburg, Hauptstrasse 3
office@polleres.at

BAUFÜHRER:

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1100 Wien! Diese attraktive Dachgeschoßwohnung befindet sich im 4. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses und bietet Ihnen auf großzügigen 64,9 m² Wohnfläche ein angenehmes und komfortables Wohnerlebnis. Mit insgesamt 3 Zimmern eignet sich die Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die viel Platz zum Leben und Arbeiten suchen.

Der Kaufpreis von 260.000,00 € macht diese Immobilie zu einer besonders interessanten Gelegenheit auf dem Wiener Immobilienmarkt. Die Wohnung besticht durch eine hochwertige Ausstattung: gepflegte Fliesen und edler Parkettboden sorgen für eine warme und einladende Atmosphäre. Die Etagenheizung mit Gas stellt eine effiziente und kostensparende Wärmeversorgung sicher. Ein Personenaufzug erleichtert Ihnen den Alltag und bringt Sie bequem in Ihre Wohnung im Dachgeschoß.

Genießen Sie einen herrlichen Stadtblick, der Ihnen jeden Tag aufs Neue ein besonderes Wohngefühl schenkt. Die massive Bauweise garantiert Ihnen ein ruhiges und sicheres Zuhause. Die Toilette ist praktisch und modern gestaltet, sodass Sie sich rundum wohlfühlen können.

Die Lage dieser Wohnung könnte kaum besser sein: Öffentliche Verkehrsmittel U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Mobilität in ganz Wien und Umgebung. Darüber hinaus finden Sie in direkter Umgebung eine hervorragende Infrastruktur: Ärzte, Apotheke sind schnell erreichbar, ebenso wie Schulen und Kindergärten – ideal für Familien und Studierende. Für Ihren täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien zur Verfügung, die Ihnen alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens bieten.

Diese Dachgeschoßwohnung in 1100 Wien vereint Komfort, Lage und Lebensqualität auf perfekte Weise. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot und starten Sie in Ihr neues Kapitel in einer der begehrtesten Stadtteile Wiens! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme für eine Besichtigung.

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap