

## Top renovierte helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Stadtblick in 1100 Wien



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1684/373**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	64,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 65,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,48
<b>Kaufpreis:</b>	260.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,09 €
<b>Heizkosten:</b>	121,37 €
<b>USt.:</b>	37,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

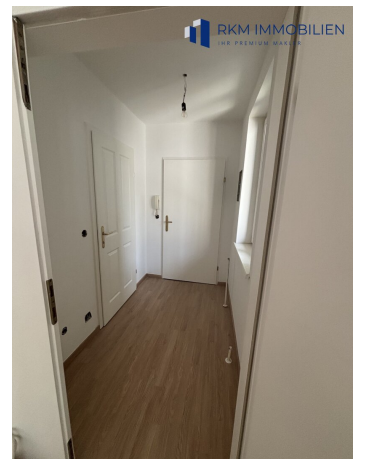
## Ihr Ansprechpartner



**Heidi Walzhofer**

RKM Immobilien  
Charasgasse 6  
1030 Wien



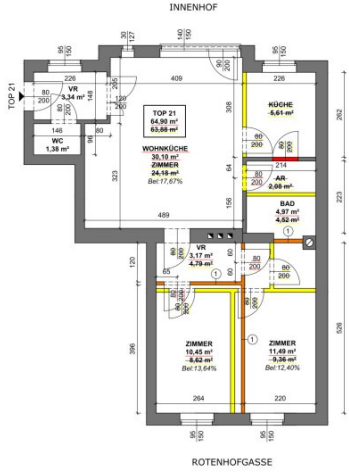




ÜBERSICHTSPLAN



4. STOCK



- 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 m<sup>2</sup> 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 Zentralheizung 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