

Lichtdurchflutetes Wohnen im Dachgeschoss auf 155m²! 5 Zimmer, Garage mit E-Ladestation und Top Anbindung!



Objektnummer: 2142/22468

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	keine Angabe
Baujahr:	1963
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	155,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	590.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

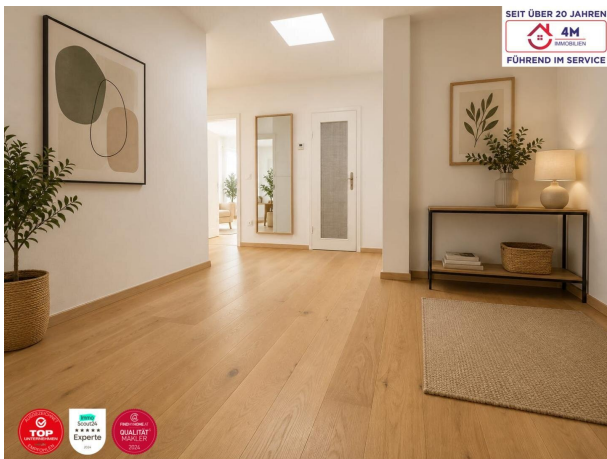


Ing. Dragan Cvetkovic, akad.IM

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien, Margareten

T +43 69918887733









SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



Objektbeschreibung

Diese großzügige Dachgeschosswohnung mit ca. 155m² Wohnfläche vereint modernes Wohnen, durchdachte Raumgestaltung und eine ausgezeichnete Lage im beliebten 10. Wiener Gemeindebezirk. Mit fünf gut geschnittenen Zimmern bietet sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien, anspruchsvolle Paare oder alle, die zusätzlichen Platz für Homeoffice und Freizeit schätzen.

Große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für ein angenehmes Wohnambiente und lassen viel Tageslicht in die Wohnung. Elektrische Jalousien bieten zusätzlichen Komfort und unterstreichen den modernen Charakter der Immobilie.

Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren umfassend saniert und befindet sich in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Dadurch ist sie sofort bezugsfertig und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug ohne weiteren Investitionsbedarf.

Besonders praktisch sind die zwei getrennten WCs, die den Wohnkomfort im Alltag deutlich erhöhen. Ein weiterer Pluspunkt ist der private Garagenstellplatz im Hof mit einer E-Ladestation, die ein komfortables Parken in der Stadt garantiert.

Eine attraktive Dachgeschosswohnung mit viel Platz, modernem Wohnkomfort und hervorragenden Voraussetzungen für langfristige Wohnqualität.

Highlights:

- Großzügige 5-Zimmer-Dachgeschosswohnung
- Umfassend saniert
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Elektrische Jalousien für zusätzlichen Komfort
- Zwei separate WCs
- Durchdachte Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

- Garagenplatz bereits im Kaufpreis inkludiert
- Gepflegter und moderner Allgemeinzustand
- Attraktive Lage im 10. Wiener Gemeindebezirk
- Lichtdurchflutete Wohnatmosphäre

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in attraktiver Lage im 10. Wiener Gemeindebezirk, nur wenige Gehminuten von der Bezirksgrenze zum beliebten 4. Bezirk (Wieden) entfernt.

Besonders hervorzuheben ist die Lage direkt an der Fußgängerzone Favoritenstraße mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Das Columbus Center sowie der Wiener Hauptbahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine hervorragende Infrastruktur sowie vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U1 Hauptbahnhof
- S-Bahn, Regional- und Fernzüge
- Straßenbahnlinien D, O und 18
- Mehrere Buslinien
- Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen. Lassen Sie sich vom Charme und der Exklusivität dieser Wohnung einfangen.

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung!

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN

Gerne senden wir nähere Informationen per E-Mail zu. Für Anfragen und weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit

Frau Vivien Hartwig unter der Telefonnummer +436769617449 oder per E-Mail unter hartwig@4m-immo.at zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <10.000m

Apotheke <10.000m

Klinik <10.000m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <10.000m

Kindergarten <10.000m

Universität <10.000m

Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <10.000m

Bäckerei <10.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Geldautomat <10.000m

Bank <10.000m

Post <10.000m

Polizei <10.000m

Verkehr

Bus <10.000m

U-Bahn <10.000m

Straßenbahn <10.000m

Bahnhof <10.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap