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



Objektnummer: 2142/22513

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1963
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	155,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	535.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dragan Cvetkovic, akad.IM

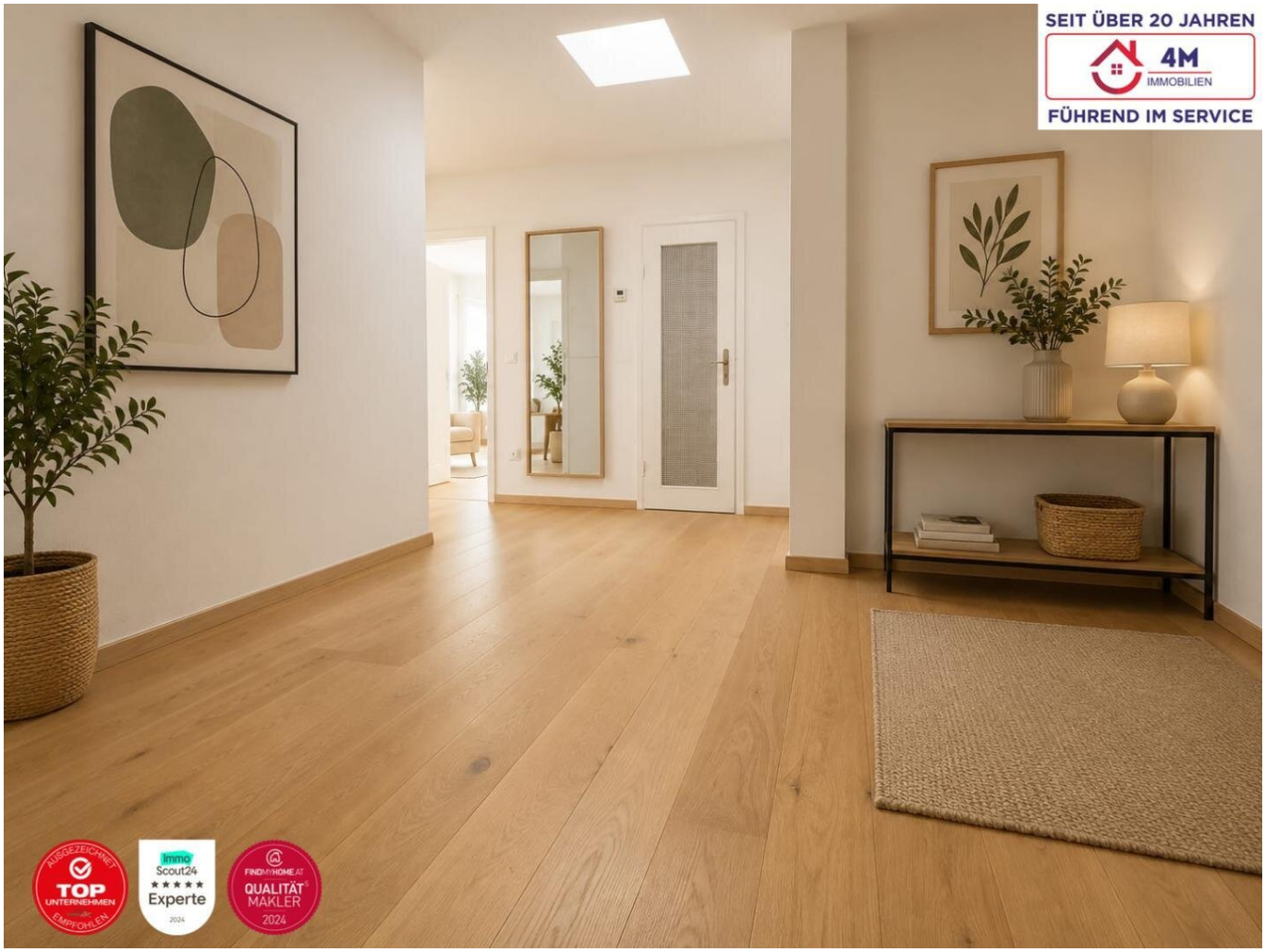
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien, Margareten

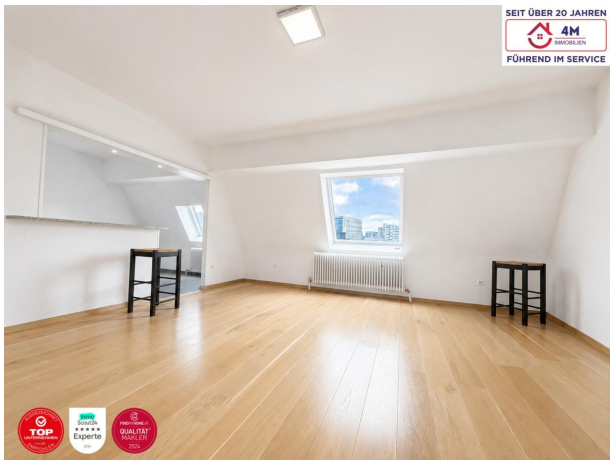
T +43 69918887733








SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE








SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
LAXURYA
TOP
UNTERNEHMEN
Immo
Scout24
Experte
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap