

**Moderne 2-Zi Dachgeschoßwohnung mit Terrasse in 1030
Wien – Heller Wohnraum!**



Objektnummer: 6106/337

Eine Immobilie von ViaLibre Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,15 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	273.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Xaver Freigassner

ViaLibre Immobilien GmbH
Zieglergasse 53/1/1
1070 Wien

T +43 680 160 05 07







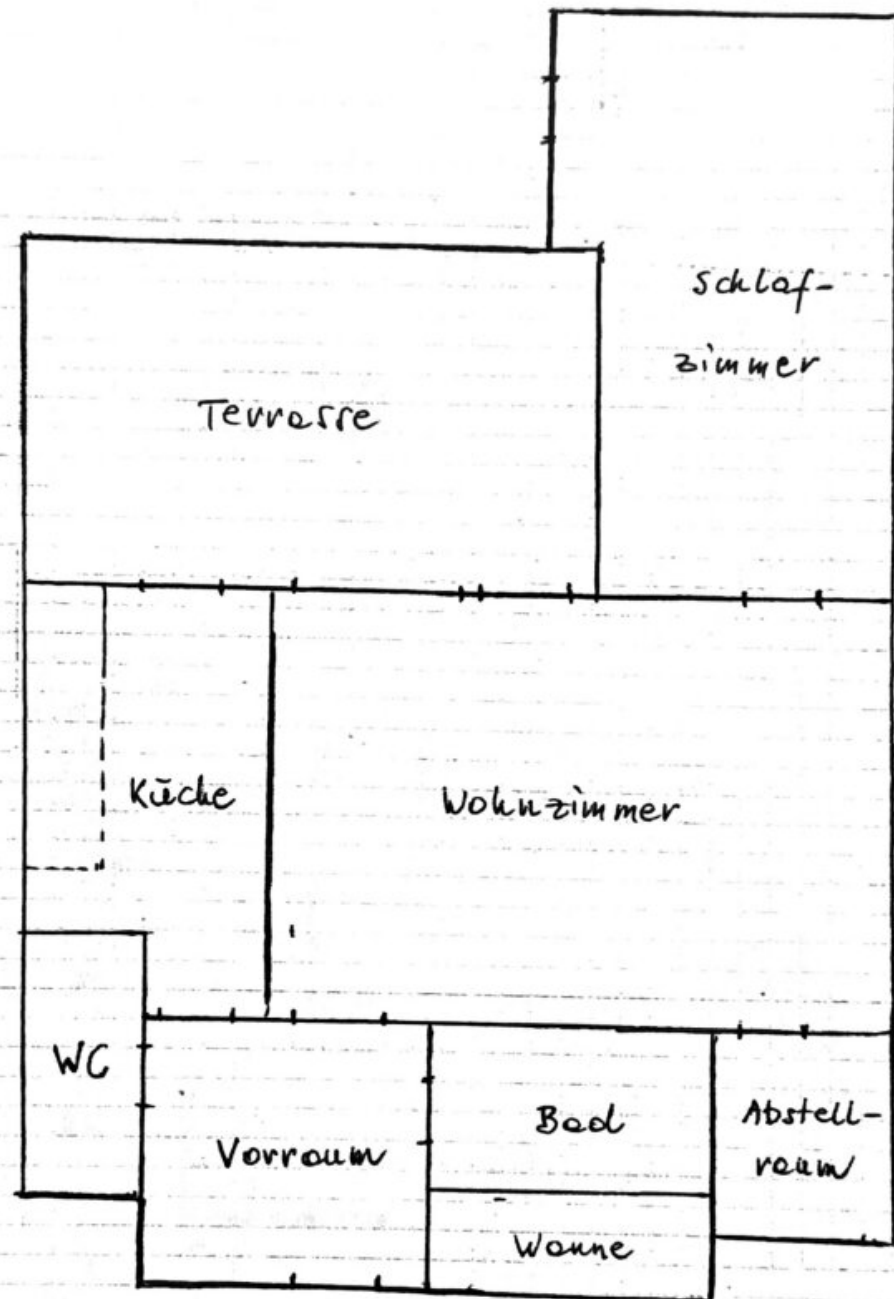












Wohnung 1030 Wien, Heindorfer Str. 26

Nutzfläche 47,15 m²

Top 34

Terrasse 12,01 m²

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien, 1030 – eine modernisierte Dachgeschosswohnung, die Komfort, Stil und urbanes Leben perfekt verbindet. Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss bietet auf großzügigen 47,15 m² eine ideale Wohnfläche für Singles, Paare oder junge Berufstätige, die das pulsierende Stadtleben schätzen.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und den hochwertigen Ausbau. Dank der modernen Massivbauweise, der Doppel- bzw. Mehrfachverglasung und dem außenliegenden Sonnenschutz (Zugmechanismus muss repariert werden) genießen Sie hier Ruhe und Energieeffizienz zugleich. Die Gas-Etagenheizung (Therme von Vaillant - frisch gewartet) sorgt für angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit und eine effiziente Heizkostenregulierung.

Ein echtes Highlight ist die südwestlich ausgerichtete Terrasse, die Ihnen entspannte Stunden im Freien schenkt – sei es für ein Frühstück bei Sonnenlicht, gemütliche Abende mit Freunden oder einfach zum Abschalten nach einem langen Tag. Der dazugehörige Balkon erweitert den Wohnkomfort und lädt zum Verweilen ein.

Die Ausstattung umfasst neben einem modernen Gäste-WC auch einen Personenaufzug (führt bis zum Stock unter der Wohnung), der den Alltag erleichtert. Die Immobilie wurde mit viel Liebe zum Detail modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Stil, der höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Die Wohnung darf nur mit Angemessenen Mietzins vermietet werden.

Die Lage kann kaum besser sein: Perfekte Verkehrsanbindung durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und nahegelegenen Bahnhof ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Mobilität in ganz Wien. Gleichzeitig profitieren Sie von einer exzellenten Infrastruktur: Arztpraxen, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind fußläufig erreichbar – ideal für Ihre Gesundheit und Sicherheit.

Für Familien und Studierende bietet die Umgebung zahlreiche Bildungseinrichtungen – von Kindergarten über Schule, Universität bis hin zu höheren Schulen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag besonders angenehm.

Diese Dachgeschosswohnung vereint urbanes Lebensgefühl mit hohem Wohnkomfort – eine seltene Gelegenheit für alle, die in 1030 Wien wohnen und leben möchten. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und genießen Sie Ihren neuen Lebensmittelpunkt mitten in der Stadt.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin – Ihr Traum vom modernen Wohnen in Wien wartet auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

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 <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap