

Traumhafte Dachgeschosswohnung in Ruhelage mit zwei großzügigen West-Loggien, Garagenstellplatz vorhanden - Top Infrastruktur!



Loggia DG - virtuell möbliert

Objektnummer: 1801/120

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 66,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,10
Kaufpreis:	365.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

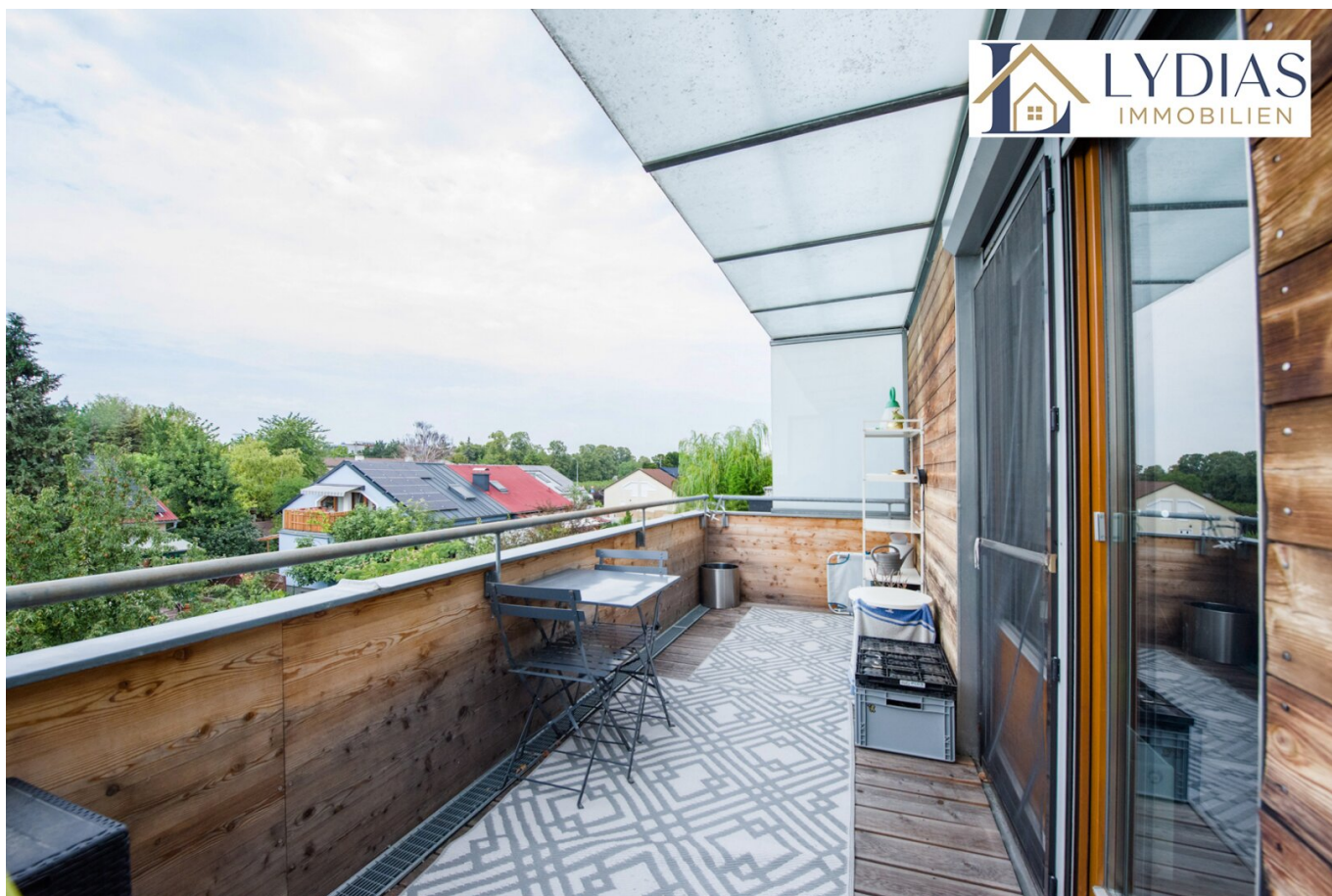
Ihr Ansprechpartner

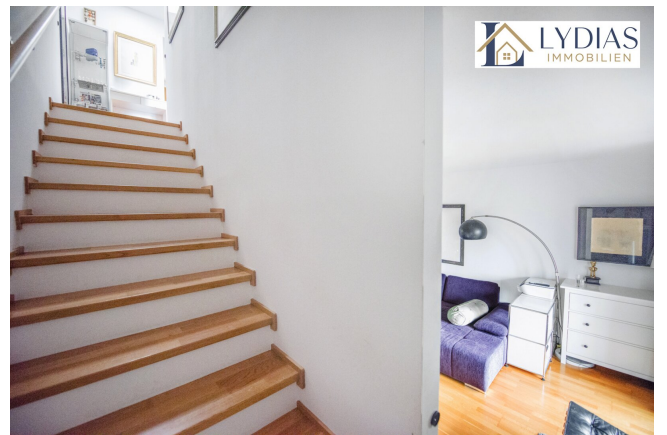
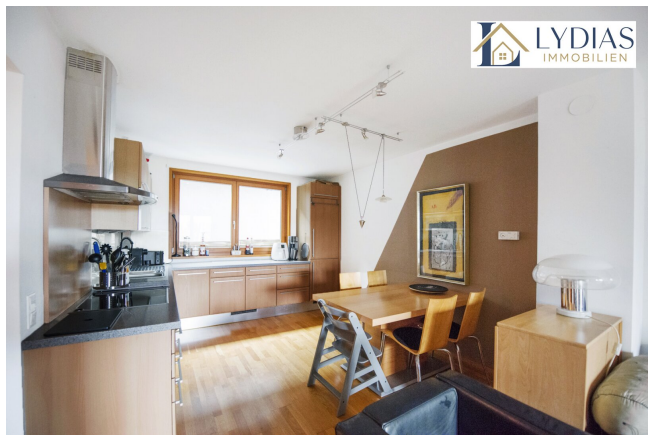
Lydia Litau

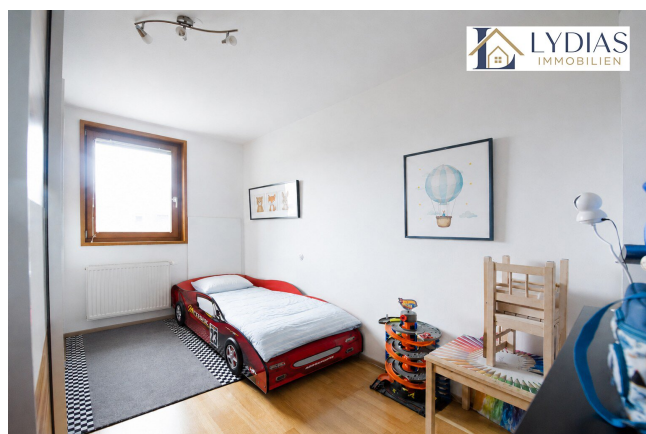
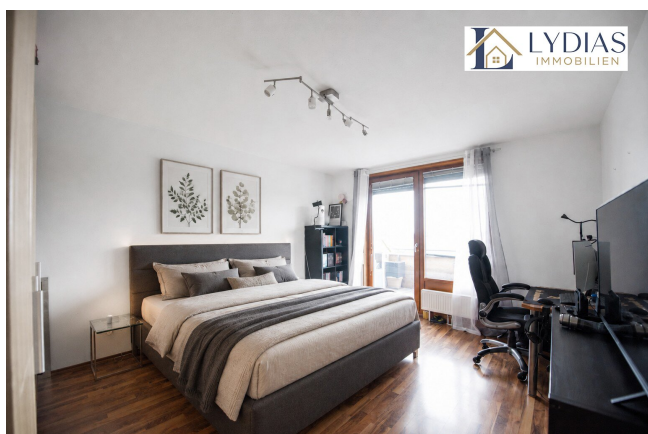
Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

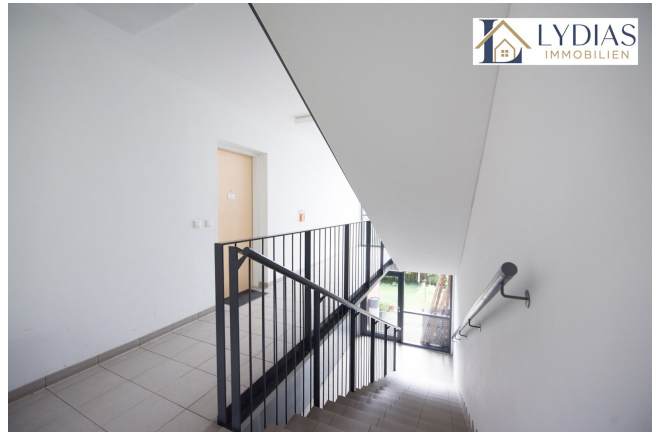
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

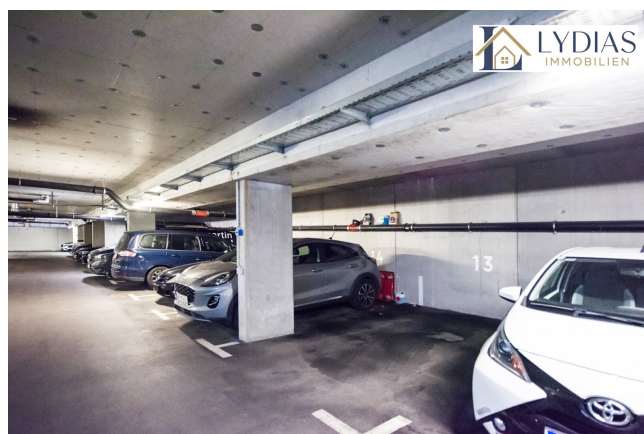
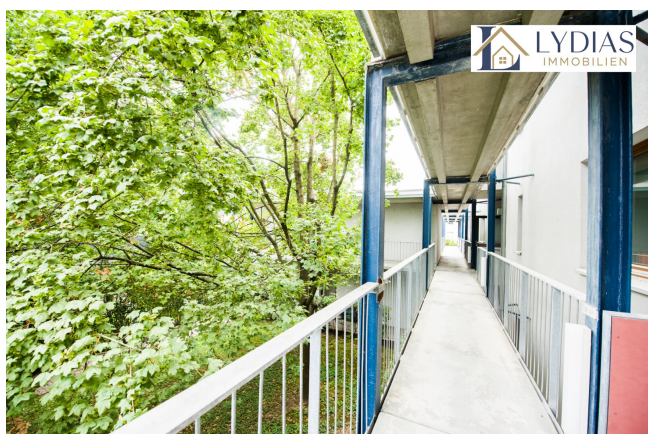


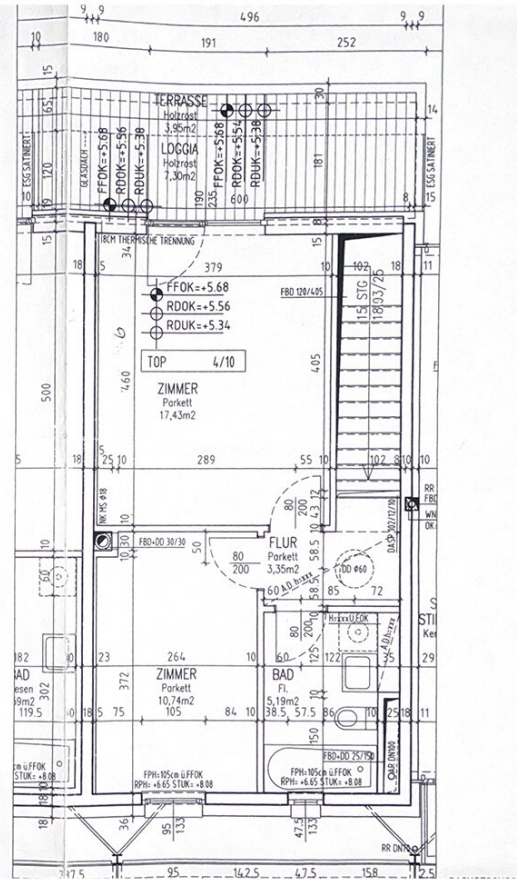
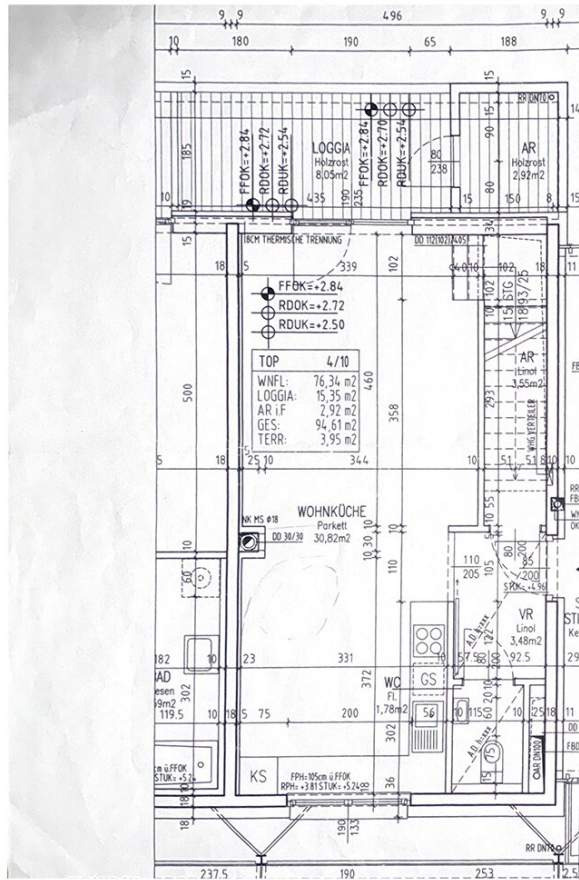












Objektbeschreibung

Diese gemütliche und gepflegte **Maisonettewohnung** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, großzügige Freiflächen und eine besonders angenehme **Ruhelage mit Ausrichtung in den begrünten Innenhof**.

Ein besonderes Highlight sind die **zwei großzügigen Loggien mit jeweils ca. 11 m²**, die beide nach Westen ausgerichtet sind und einen schönen Blick ins Grüne bieten. Hier lassen sich sonnige Nachmittage und entspannte Abendstunden in ruhiger Atmosphäre genießen. Die **reine Wohnfläche beträgt lt. Plan ca. 76 m²**; unter Berücksichtigung der Freiflächen von insgesamt ca. 22 m² ergibt sich eine **gewichtete Gesamtfläche von ca. 87 m²**.

Da sich die Wohnung im **hinteren Gebäudeteil der Breitenleer Straße** befindet, ist sie vom Straßenverkehr abgeschirmt und bietet ein angenehm ruhiges Wohnambiente.

Die ca. **2006 errichtete Wohnanlage** verfügt über einen Lift sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung. Die Beheizung erfolgt komfortabel mittels Fernwärme.

Raumaufteilung:

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine **optimale, zentral begehbare Raumaufteilung**.

1. Obergeschoss:

- Vorraum
- großzügige Wohnküche
- ca. **11 m² große West-Loggia** mit Blick ins Grüne und einem Abstellraum
- separates WC
- zusätzlicher Abstellraum

Dachgeschoss:

- Zimmer 1 mit direktem Zugang zur zweiten, ca. **11 m² großen West-Loggia**
- Zimmer 2
- Badezimmer mit Badewanne und WC

Sonstiges:

- Lift
- eigenes Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz zzgl. 22.000 €
- gemeinschaftlicher Waschraum
- Kinderspielraum
- kleiner Spielplatz innerhalb der Wohnanlage

Die **Küche sowie die Badezimmermöbel sind bereits im Kaufpreis inkludiert.**

Zur Wohnung gehört ein **Tiefgaragenstellplatz**, der gemeinsam mit der Wohnung verkauft wird.

Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz: € 22.000,- zusätzlich zum Wohnungskaufpreis

Laufende Kosten:

- Betriebskosten Wohnung: ca. **€ 230,-** zzgl. Rücklage ca. **€ 160,-**
- Betriebskosten Garage inkl. Rücklage: ca. **€ 37,-**

Hinweis: Die Darstellungen der Terrasse wurde mittels virtueller Möblierung visualisiert und dient ausschließlich der besseren Veranschaulichung der Nutzungsmöglichkeiten. Die Originalaufnahmen sind ebenfalls im Inserat enthalten.

Ausstattung & Highlights:

- Maisonettewohnung auf zwei Wohnebenen
- ruhige Innenhoflage

- zwei West-Loggien mit jeweils ca. 11 m²
- Blick ins Grüne
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Fernwärme
- Lift
- eigenes Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz zzgl. 22.000 €
- gemeinschaftlicher Waschraum
- Kinderspielraum
- kleiner Spielplatz innerhalb der Wohnanlage
- Baujahr ca. 2006
- Parkettböden Wohnzimmer und Zimmer 2
- Laminat Zimmer 1

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in **Breitenlee im 22. Wiener Gemeindebezirk (Donaustadt)** und verbindet ein angenehm aufgelockertes, grünes Wohnumfeld mit einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur. Der Standort bietet insbesondere für Familien und all jene, die naturnahes Wohnen mit den Vorzügen der Großstadt kombinieren möchten, eine attraktive Wohnlage.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut**: Die **Buslinie 24A hält unmittelbar bei der Wohnanlage** und bietet eine direkte Verbindung (9 Haltestellen) zur **U1-Station Kagraner Platz**. Dadurch sind das Donauzentrum sowie weitere zentrale Bereiche Wiens bequem erreichbar.

Auch die **Nahversorgung ist gut ausgebaut**. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der nahen Umgebung. Ergänzt wird das Angebot durch Gastronomie, Apotheken, Arztpraxen und weitere Dienstleistungsbetriebe. Das **Donau Zentrum und der Gewerbepark Stadlau** erweitern das Einkaufs- und Freizeitangebot zusätzlich.

Die Lage zeichnet sich zudem durch den **vergleichsweise grünen und dörflich geprägten Charakter von Breitenlee** aus. Gleichzeitig ermöglicht die Breitenleer Straße eine gute Verbindung Richtung Kagran, Stadlau und in das weitere Wiener Stadtgebiet. Schulen, medizinische Versorgung sowie verschiedene Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

Fazit:

Eine attraktive Maisonettewohnung für alle, die **großzügige Freiflächen, eine durchdachte Raumaufteilung und ruhiges Wohnen mit Blick ins Grüne** schätzen. Die beiden westseitigen Loggien, die geschützte Innenhoflage sowie die gute Ausstattung schaffen ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Kontakt:

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap