

LICHTDURCHFLUTETE DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT FERNBLICK



Objektnummer: 7119

Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,00 m ²
Nutzfläche:	152,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Keller:	7,00 m ²
Kaufpreis:	695.000,00 €
Betriebskosten:	640,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

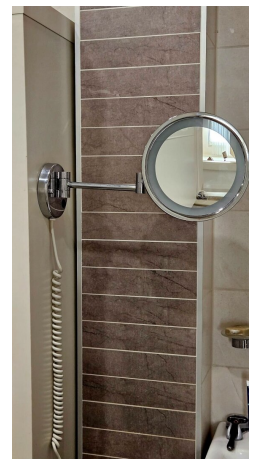
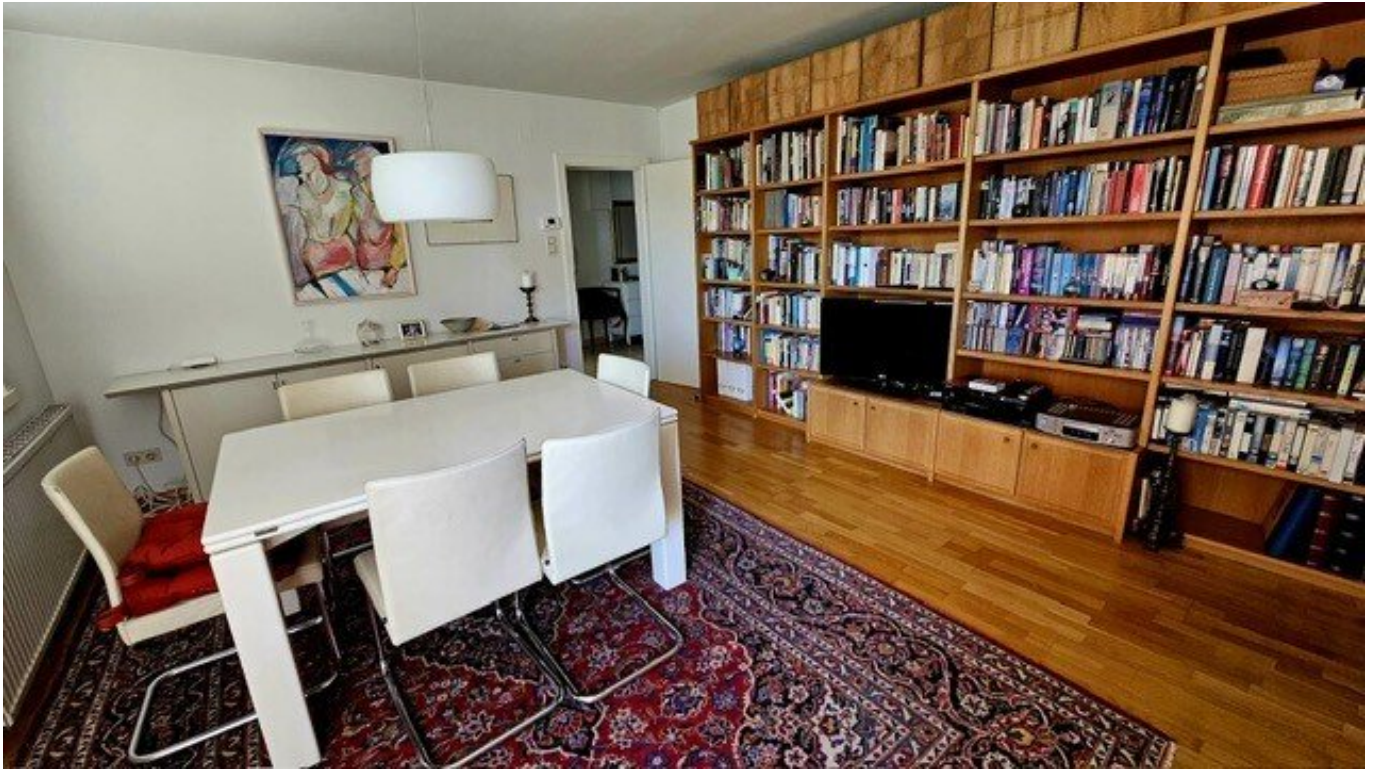
Ihr Ansprechpartner

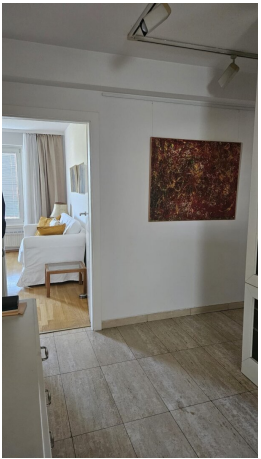


Susanne Walcher

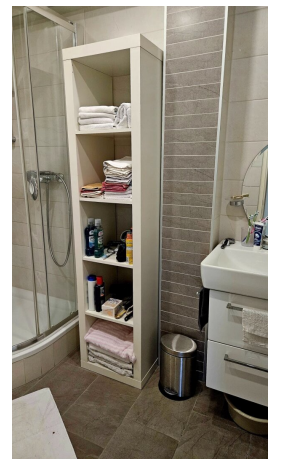
IMS Immobilien Molnar Susanne
Erdbergstrasse 115/32
1030 Wien



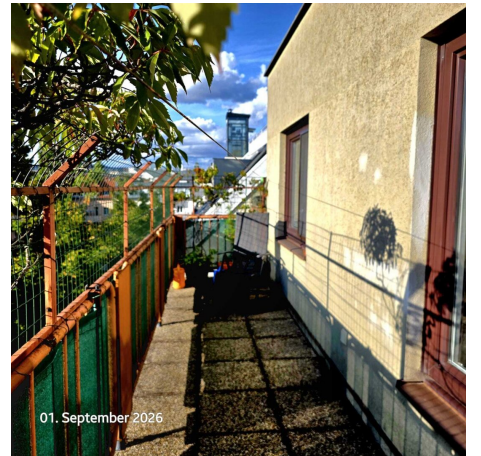


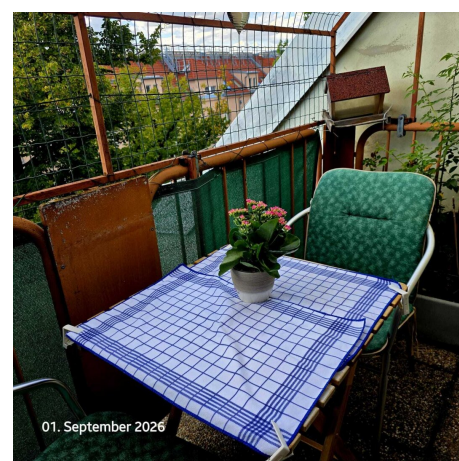
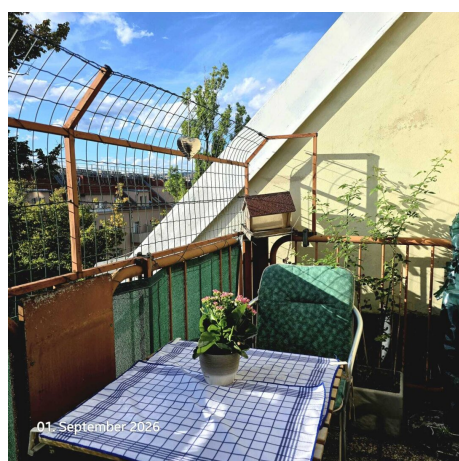
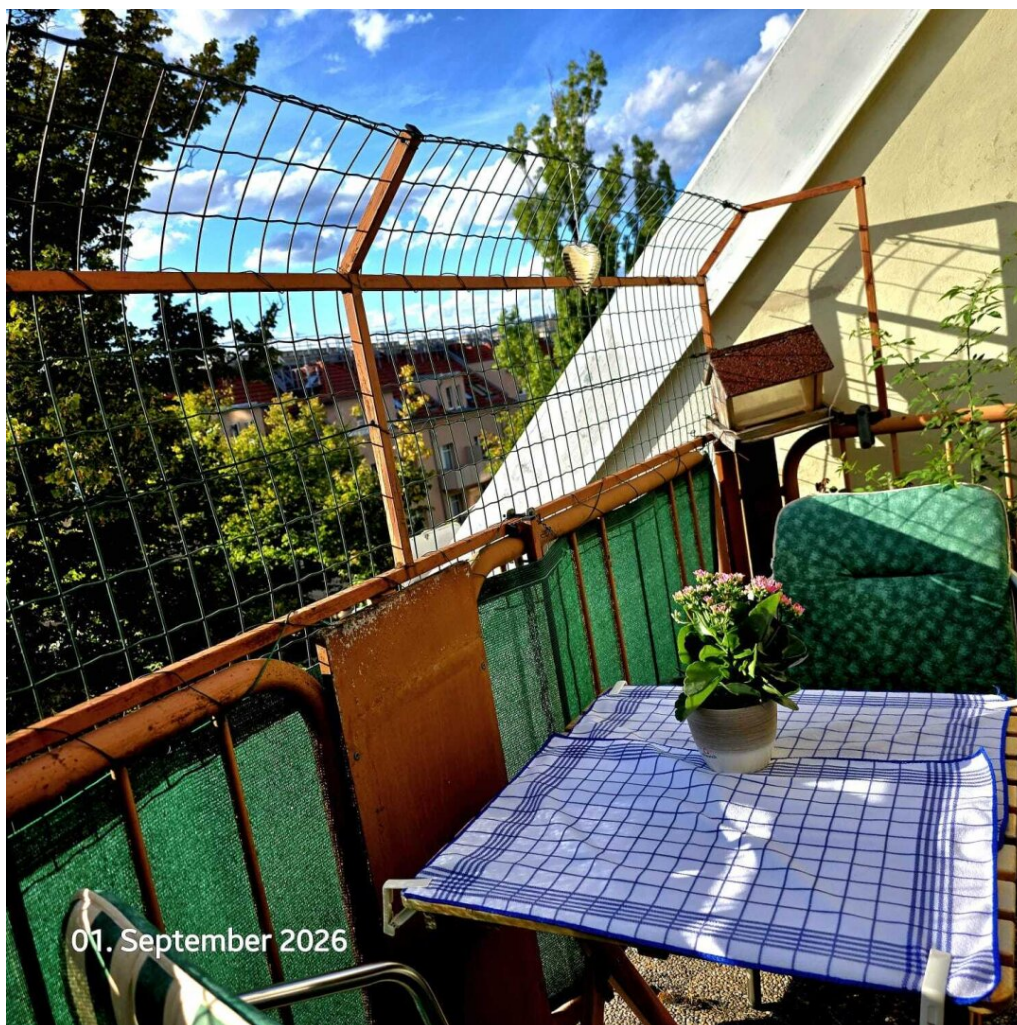




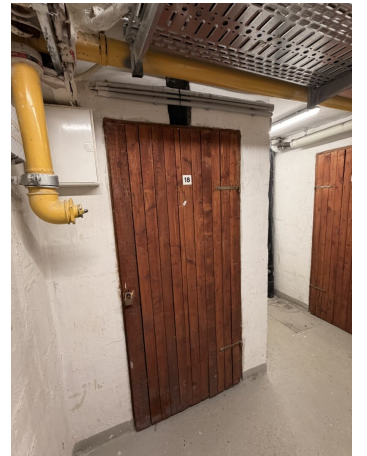






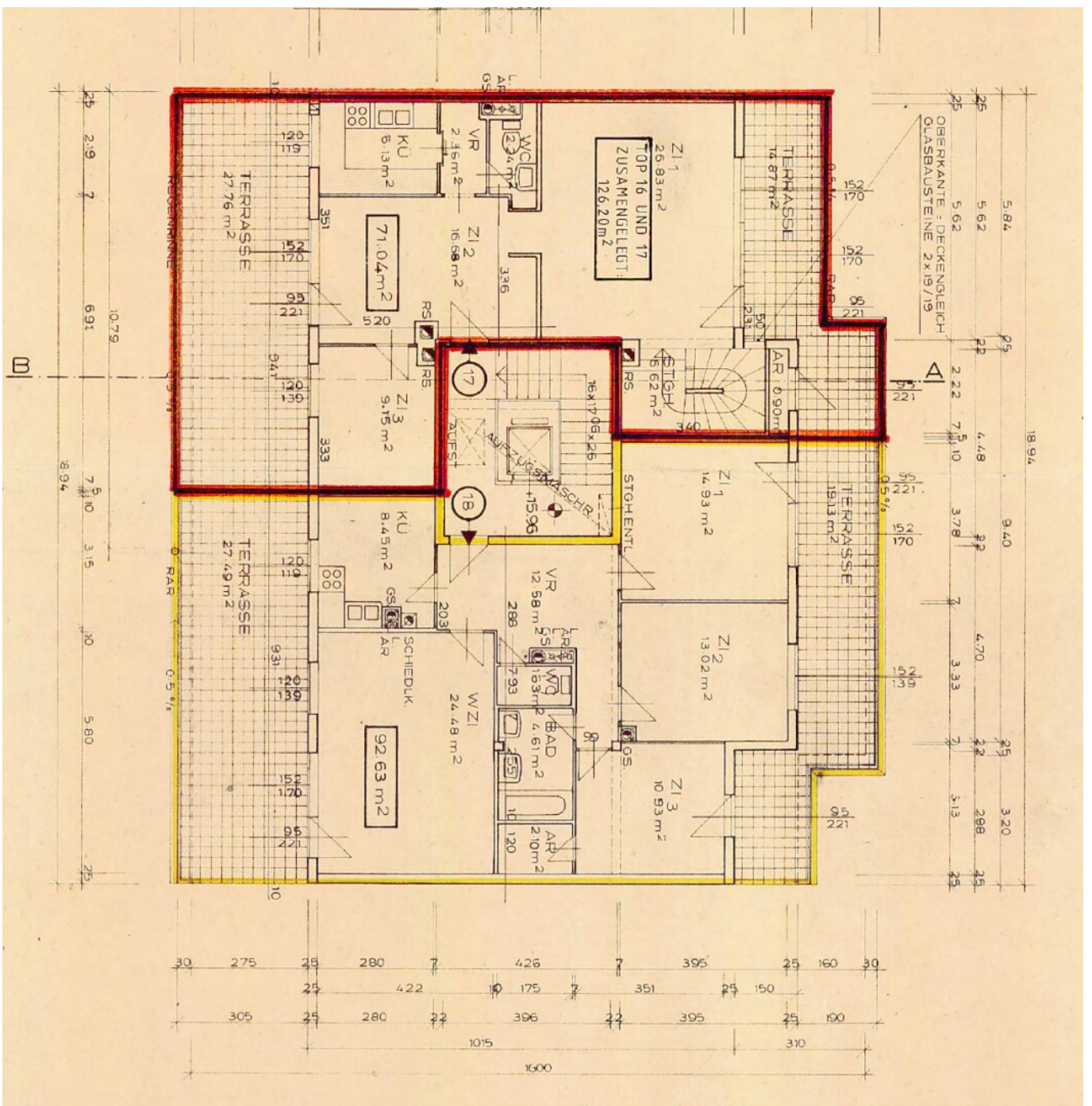












Objektbeschreibung

KURZBESCHREIBUNG

93m² Wohnnutzfläche + 3 Terrassen mit insgesamt 52m² + 7m² Kellerabteil und optional 1 Garagenplatz um 50,-- in Miete

Vorzimmer, Wohnzimmer, Küche, 3 Schlafzimmer, Gang, Badezimmer, WC, Abstellraum

zentralbegehrbar

alle Zimmer haben Terrassenzugang, die Küche ein Fenster zur Terrasse

das Wohnzimmer liegt ostseitig

die Schlafzimmer liegen westseitig in Innenhof-Ruhelage

im Badezimmer befindet sich eine Waschmaschine & ein Trockner

Gasetagenheizung mit Gastherme & Radiatoren

Sanierungen wurde 2008/2009 und 2010 Fenster durchgeführt

das Haus wurde laufend saniert Wärmedämmung, Stiegenhaus, Beleuchtung, Lift, Fenster

es besteht ein Guthaben am Rücklagenkonto - die Summe wird noch bekannt gegeben

es gibt einen Kaminanschluss im Vorzimmer unter der Gastherme und es sollte auch einen Kaminanschluss im Wohnzimmer geben.

Aussenrollos Montage ist machbar.

ALLE Terrassen Aussentüren sind mit faltbaren Moskitonetzen ausgerüstet, ebenso ist das Fenster der Küche und des Schlafzimmers mit metallischen Moskitonetz versehen.

Alle Terrassentüren sind mit Hebe-, Dreh-, Kippmechanismus ausgestattet und alle Fenster wurden neu in Kunststoff- Aluminium Verbund ausgestattet und sind auch Dreh- Kippbar.

Alle Türen im Haus sind Sicherheitstüren.

OBJEKTDESCHEIGUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 16. Bezirk Wiens – eine charmante und gepflegte Etagenwohnung im 1. Dachgeschoss, die keine Wünsche offenlässt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 93 m² und insgesamt 4 Zimmern und 52m² Terrassen bietet diese Wohnung ausreichend Raum für Familie, Beruf und Freizeit.

Der Kaufpreis von 695.000,00 € spiegelt die erstklassige Lage und die hochwertige Ausstattung wider. Die Wohnung besticht durch drei sonnige Terrassen, die Ihnen atemberaubende Ausblicke auf die umliegenden Berge, die Stadt und die Ferne ermöglichen. Ob Sie den Morgenkaffee im Osten genießen oder den Sonnenuntergang auf der Westterrasse erleben möchten – hier finden Sie für jede Stimmung den perfekten Platz.

Die Ausstattung überzeugt mit einer Kombination aus stilvollem Parkett und pflegeleichten Fliesen. Eine moderne Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein. Die Gasheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten, während der Personenaufzug den Alltag komfortabel gestaltet.

Die Lage ist ideal für urbanes Leben mit optimaler Verkehrsanbindung: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Mobilität in ganz Wien. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen – Ärzte, Apotheke, Klinik und Krankenhaus sind ebenso gut erreichbar wie Schulen, Kindergärten und höhere Bildungseinrichtungen. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren in der Nähe zur Verfügung.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Rückzugsort, sondern auch ein idealer Ausgangspunkt für ein aktives und komfortables Leben in Wien. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich diesen Wohnraum zu erfüllen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap