Klimatisierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großzügiger 33 m² Eckterrasse



Objektnummer: 7419/283

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,64 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 73,78 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	123,20 €
USt.:	13,95 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

BURG IMMO TEAM

BURG IMMO - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien


BURG
IMMO
KI-bearbeitet


BURG
IMMO
KI-bearbeitet


BURG
IMMO
KI-bearbeitet





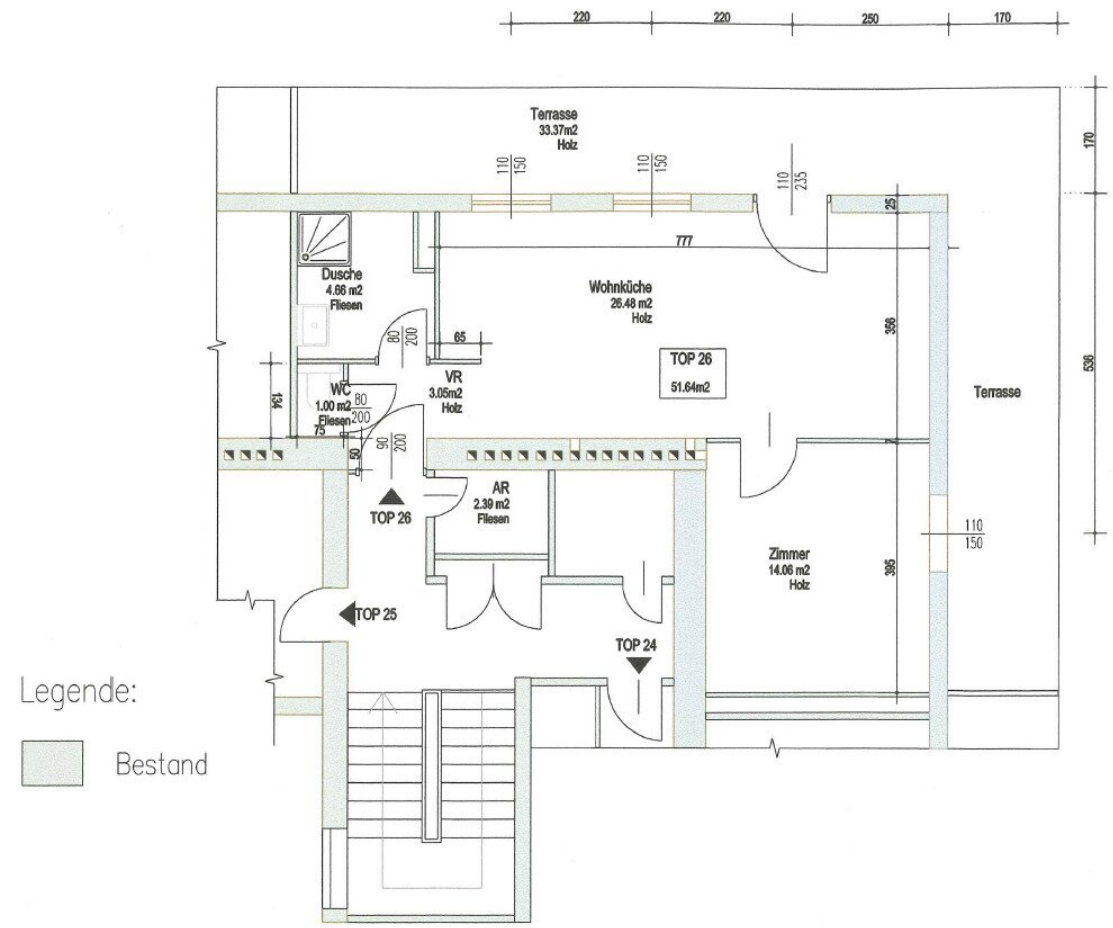



BURG
IMMO


BURG
IMMO


BURG
IMMO


BURG
IMMO



Legende:

Bestand

Betriebskosten	10,00%	123,20
EDV-Gebühr	10,00%	0,33
Rücklage	0,00%	62,21
Lift	10,00%	15,98

Netto gesamt	201,72
USt	13,95
Vorschreibungsbetrag	**215,67**

Objektbeschreibung

Diese attraktive **2-Zimmer-Dachgeschosswohnung** bietet auf ca. **51,64 m²** ein durchdachtes Raumkonzept und eine außergewöhnlich großzügige Außenfläche. Das besondere Highlight ist die rund **33 m² große Eckterrasse**, die den Wohnraum um einen vielseitig nutzbaren Freibereich erweitert. Die Wohnung befindet sich im **sechsten Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses und wurde im Jahr **2019 generalsaniert**.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist die **großzügige Wohnküche mit moderner Küche und Kochinsel**. Hochwertiger Parkettboden, Fußbodenheizung sowie dimmbare LED-Spots sorgen für ein modernes und angenehmes Wohnambiente. Eine **Klimaanlage** bietet zusätzlichen Komfort während der warmen Sommermonate.

Die **3-fach verglasten Fenster mit elektrischen Rollos** tragen ebenfalls zum hohen Wohnkomfort bei. Badezimmer und WC sind voneinander getrennt; das Badezimmer verfügt über eine Dusche sowie ein Fenster. Ein eigener Abstellraum und ein **geräumiges, trockenes Kellerabteil** schaffen zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung auf einen Blick

- ca. **33 m² Eckterrasse**
- Dachgeschoss / 6. Liftstock
- Generalsanierung 2019
- großzügige Wohnküche
- moderne Küche mit Kochinsel
- **Klimaanlage**
- **Fußbodenheizung**
- hochwertiger Parkettboden

- 3-fach verglaste Fenster
- **elektrische Rollos**
- dimmbare LED-Spots
- Badezimmer mit Dusche und Fenster
- separates WC
- Abstellraum
- trockenes und geräumiges Kellerabteil
- Terrasse mit Wasseranschluss und Beleuchtung

Die Terrasse:

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die **rund 33 m² große Eckterrasse**. Sie bietet deutlich mehr Freiraum als ein klassischer Balkon und schafft damit einen attraktiven zusätzlichen Aufenthaltsbereich im Freien. Ein **Wasseranschluss sowie eine eigene Beleuchtung** sind bereits vorhanden und erleichtern die Nutzung und Gestaltung der Terrasse.

Eine interessante **2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit außergewöhnlich großer Außenfläche**, die modernes Wohnen mit praktischer Raumaufteilung verbindet. Besonders die Kombination aus **33 m² Eckterrasse, Klimaanlage, Fußbodenheizung, moderner Küche und Lage im obersten Liftstock** hebt diese Immobilie hervor. Die Wohnung eignet sich insbesondere für Singles oder Paare, die Wert auf eine großzügige private Außenfläche legen und gleichzeitig die Vorteile einer gut angebundenen Wiener Wohnlage nutzen möchten. Die Wohnung ist **ab sofort verfügbar und wird unmöbliert übergeben**.

Virtueller Rundgang folgt in Kürze.

Haben wir Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und übermittlen Ihnen gerne weitere Informationen sowie Unterlagen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber und um eine rasche Übermittlung weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Hinweis: Einige Bilder in diesem Inserat wurden mithilfe von KI bearbeitet und dienen der besseren Veranschaulichung. Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

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 <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap