Helle & Großzügige 127m2 Dachgeschosswohnung mit 16m2 Terrasse in 1220 Wien



Wohnküche

Objektnummer: 2439/59

Eine Immobilie von Putz Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Wohnfläche:	127,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	419.000,00 €
Betriebskosten:	247,13 €
Heizkosten:	54,29 €
USt.:	30,14 €

Infos zu Preis:

Die monatliche Rate für das bestehende Darlehen ist in den BK inkludiert und beträgt 384,73€

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

Putz Real Estate GmbH
Ilse-Buck-Straße 28 / 2
1220 Wien



















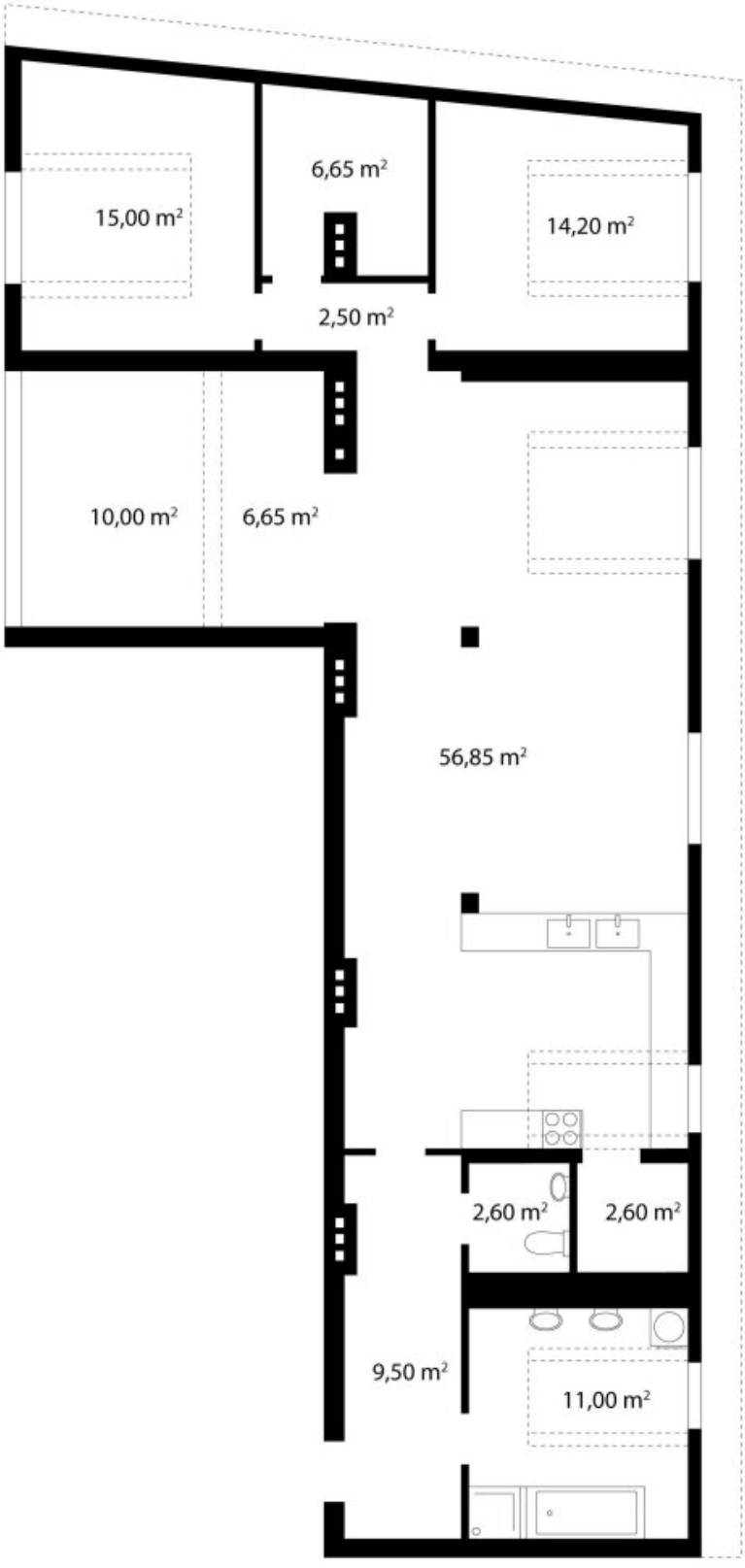












putz
REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Viel Platz, Dachgeschossflair und Freifläche – diese Wohnung in der Konstanziagasse bietet auf rund 127,55 m² ein außergewöhnlich großzügiges Zuhause im 22. Bezirk.

Hier geht es zur Wohnungstour: https://youtube.com/shorts/1X3UJ08Zicg?si=w_GTWyS3weXNDc2d

Die Wohnung befindet sich im ausgebauten Dachgeschoss eines klassischen Wiener Wohn- und Geschäftshauses und überzeugt vor allem durch ihre großzügige Raumaufteilung. Dachschrägen und zahlreiche Gaupen verleihen den Räumen dabei einen besonderen Charakter.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige **Wohnküche** mit mehreren Gaupenfenstern, Parkettboden und Klimasplitgerät. Von hier aus gelangt man direkt zu den Freiflächen – einer **ca. 6,65 m² großen Loggia sowie einer ca. 10 m² großen Terrasse Richtung Innenhof**.

Neben der Wohnküche stehen **zwei separate Zimmer** zur Verfügung, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen.

Auch beim Stauraum wurde nicht gespart: Ein eigener **Schrankraum, Abstellraum sowie zusätzliche Vorraumflächen** sorgen dafür, dass sich auch auf Dauer alles ordentlich verstauen lässt.

Das Badezimmer verfügt sowohl über eine **Badewanne als auch eine separate Dusche**, zwei Waschbecken und einen Waschmaschinenanschluss. Das WC ist separat ausgeführt und verfügt über ein eigenes Handwaschbecken.

Beheizt wird die Wohnung mittels **Gasetagenheizung mit Vaillant-Gaskombitherme**. Zusätzlich sorgt ein **Klimasplitgerät in der Wohnküche** insbesondere in den Sommermonaten für zusätzlichen Komfort.

Die Highlights auf einen Blick

- ca. **127,55 m² Nutzfläche inkl. Loggia**
- ca. **6,65 m² Loggia**
- zusätzliche **ca. 10 m² Terrasse**

- großzügige Wohnküche
- zwei separate Zimmer
- Schrankraum
- Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne **und** Dusche
- separates WC
- Klimasplitgerät
- Gasetagenheizung
- Kunststofffenster mit Thermoisolierverglasung
- innenliegende Jalousien
- Terrasse Richtung Innenhof
- guter Gesamtzustand

Die Lage

Die Wohnung befindet sich in Stadlau, **im 22. Wiener Gemeindebezirk**. Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur und gleichzeitig verschiedene Grün- und Erholungsflächen im näheren Umfeld.

Auch öffentlich ist die Liegenschaft gut angebunden. Die **Straßenbahnlinie 25** sowie die **Buslinien 86A, 87A, 95A und 96A** befinden sich im Umfeld und ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung innerhalb der Donaustadt und in Richtung des weiteren Wiener Öffi-Netzes.

Mit dem Auto ist die Liegenschaft ebenfalls gut erreichbar.

Das Gebäude

Das ursprüngliche Wohn- und Geschäftshaus wurde 1910 errichtet. Für den Ausbau des Dachgeschosses wurde 1994 die Baubewilligung erteilt. Nach einer Planauswechslung im Jahr 2022 erfolgte die Fertigstellungsanzeige im Februar 2023.

Wichtig: Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und ist über das allgemeine Stiegenhaus erreichbar. Ein Lift ist **nicht** vorhanden.

Wer eine großzügige Dachgeschosswohnung mit viel Platz, Freifläche und einer außergewöhnlichen Raumaufteilung sucht, findet hier eine spannende Gelegenheit im 22. Bezirk.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap