# Traumhafte Dachgeschoßwohnung mit Terrasse in 1100 Wien – Ihr neues Zuhause!



**Objektnummer: 6346/411**

**Eine Immobilie von Brucer Immobilen e.U.**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Erlachgasse |
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien,Favoriten |
| **Baujahr:** | 1971 |
| **Wohnfläche:** | 64,35 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 34,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,83 |
| **Kaufpreis:** | 275.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 166,80 € |
| **Heizkosten:** | 85,97 € |
| **USt.:** | 33,87 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Florian Brucer, MA**

Brucer Immobilen e.U.
Rathstraße 7/1
1190 Wien











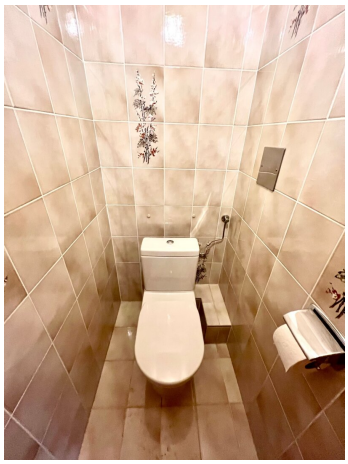










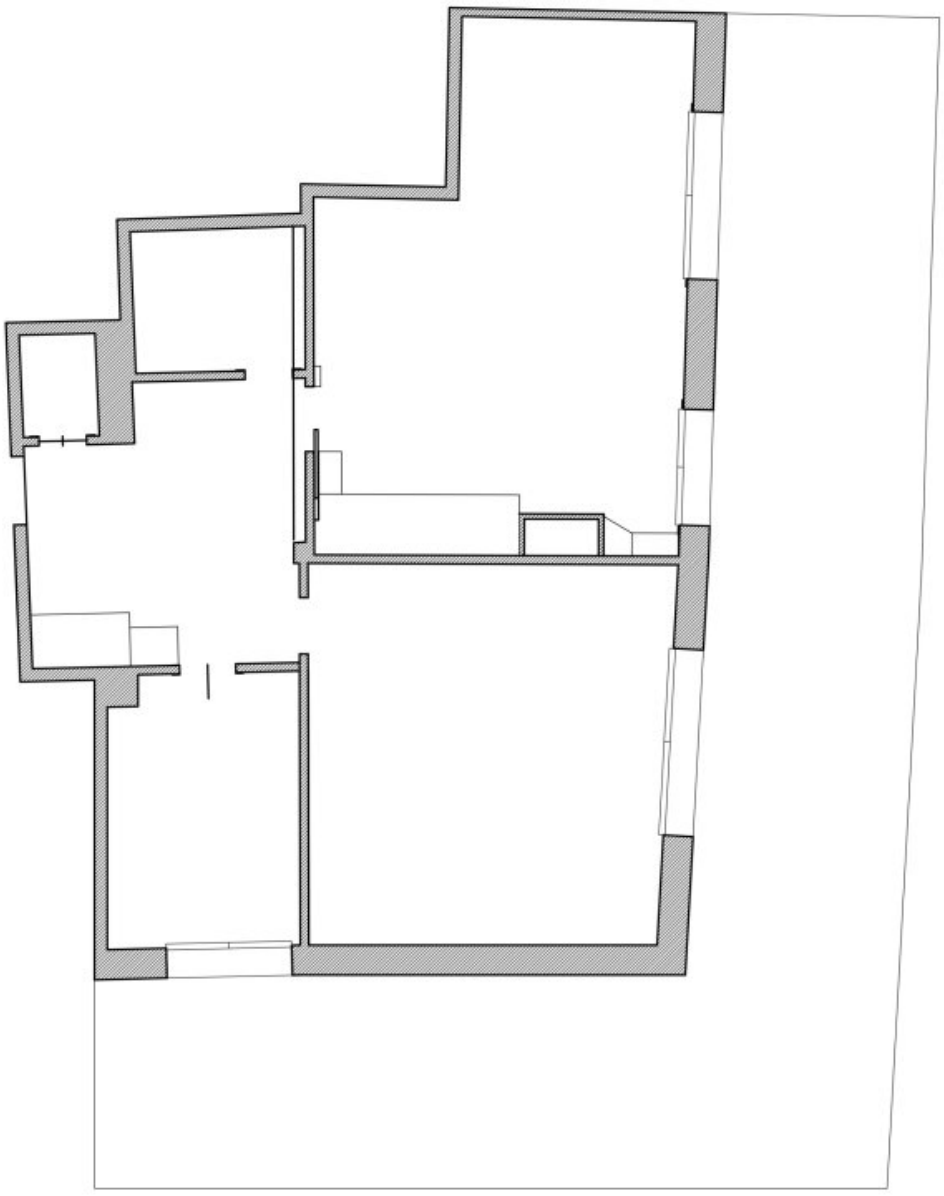




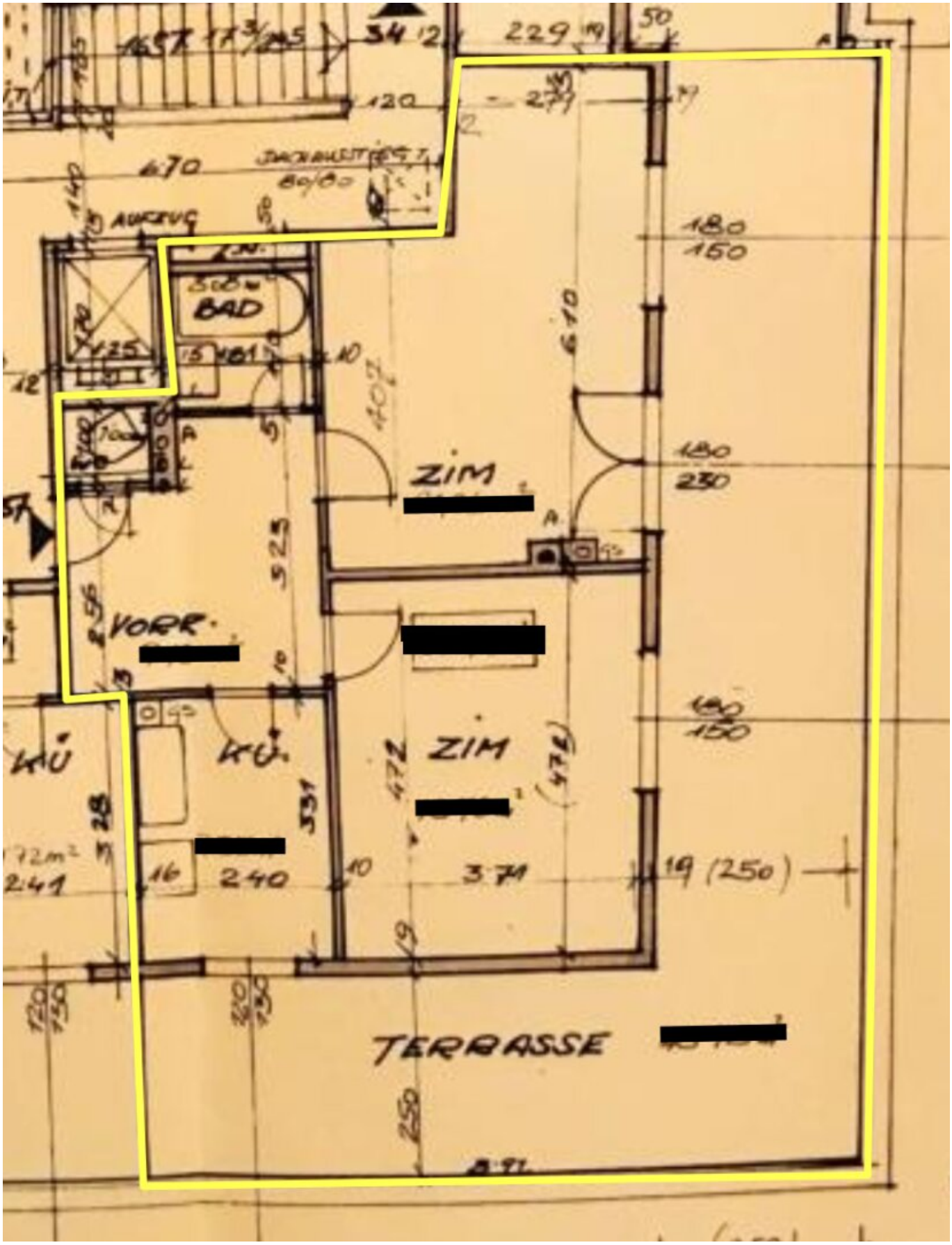


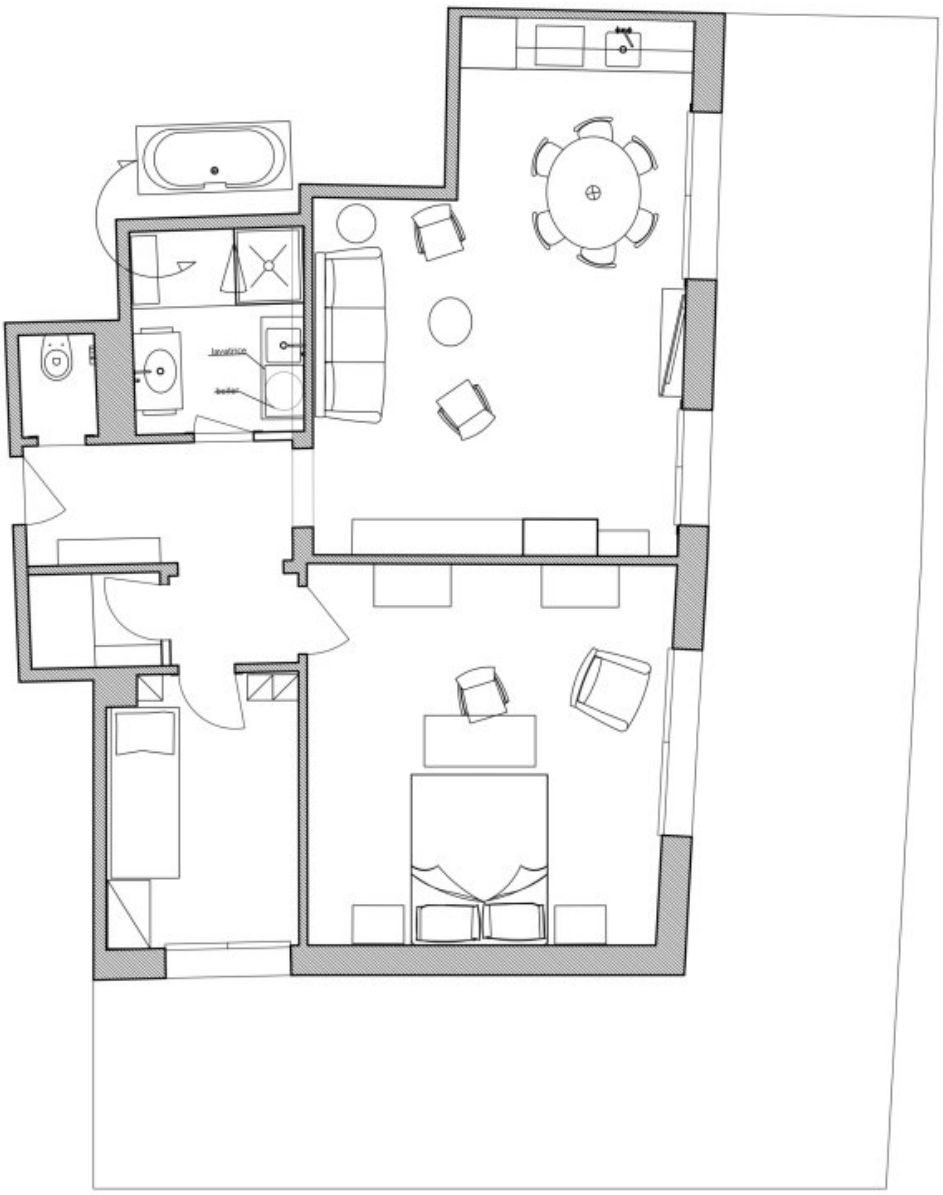






ATTUALE


BAD
ZIM
VORR.
KÜ.
ZIM
TERRASSE




PROGETTO

# Objektbeschreibung

Diese traumhafte Dachgeschosswohnung befindet sich im 7. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses.

Mit einer großzügigen Fläche bietet diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung ausreichend Platz für Singles oder Paare. Genießen Sie die Freiheit, Ihre Wohnträume mit gezielten Modernisierungsarbeiten ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist die private Terrasse, die Ihnen nicht nur einen atemberaubenden Blick über die Dächer Wiens bietet, sondern auch der perfekte Ort ist, um den Feierabend bei einem Glas oder beim Frühstück in der Morgensonne zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommerabenden mit Freunden zusammenkommen und unvergessliche Momente erleben.

Der in der Nähe befindliche öffentliche Personennahverkehr (Bus, Straßenbahn und Bahnhof) ermöglicht eine gute Anbindung vieler Ziel in Wien. Auch der Autobahnanschluss ist nur wenige Minuten entfernt – ideal für Pendler, die schnell aus der Stadt in die umliegenden Regionen gelangen möchten.

Die Lage dieser Wohnung ist ein weiteres Plus. In der näheren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule oder Kindergarten – hier sind Sie bestens versorgt.  Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls in der Nähe, sodass Sie Ihre Einkäufe bequem erledigen können.

Zögern Sie nicht länger!  Hier wartet Ihr neues Lebensgefühl auf Sie – in einer Stadt, die niemals stillsteht!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <1.750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <250m
Polizei <1.250m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap