Sonnige Traumwohnung auf 2 Etagen - große, private Terrasse - U4 Nähe



Objektnummer: 17331

Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1997
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,00 m²
Nutzfläche:	92,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	132,90 kWh / m² * a
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	257,25 €
USt.:	29,61 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Köhler

engelreal immobilien gmbh
Bierhäuselberggasse 75
1140 Wien











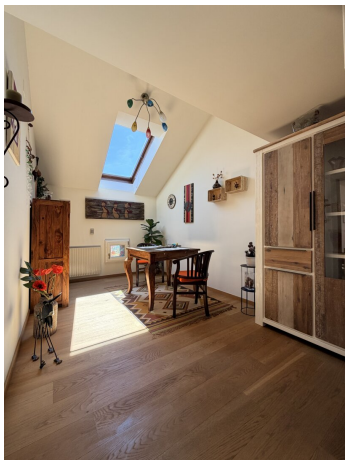














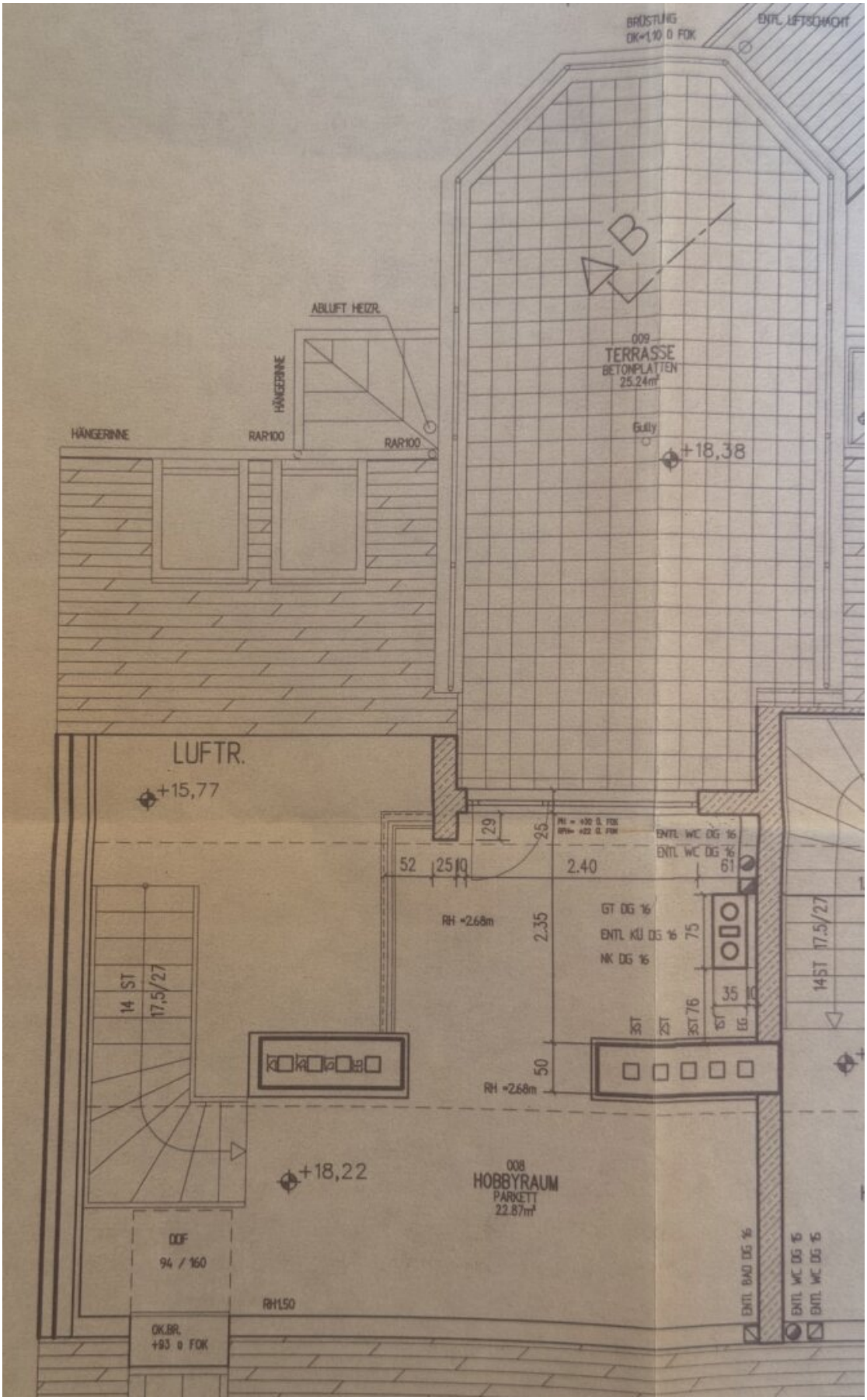


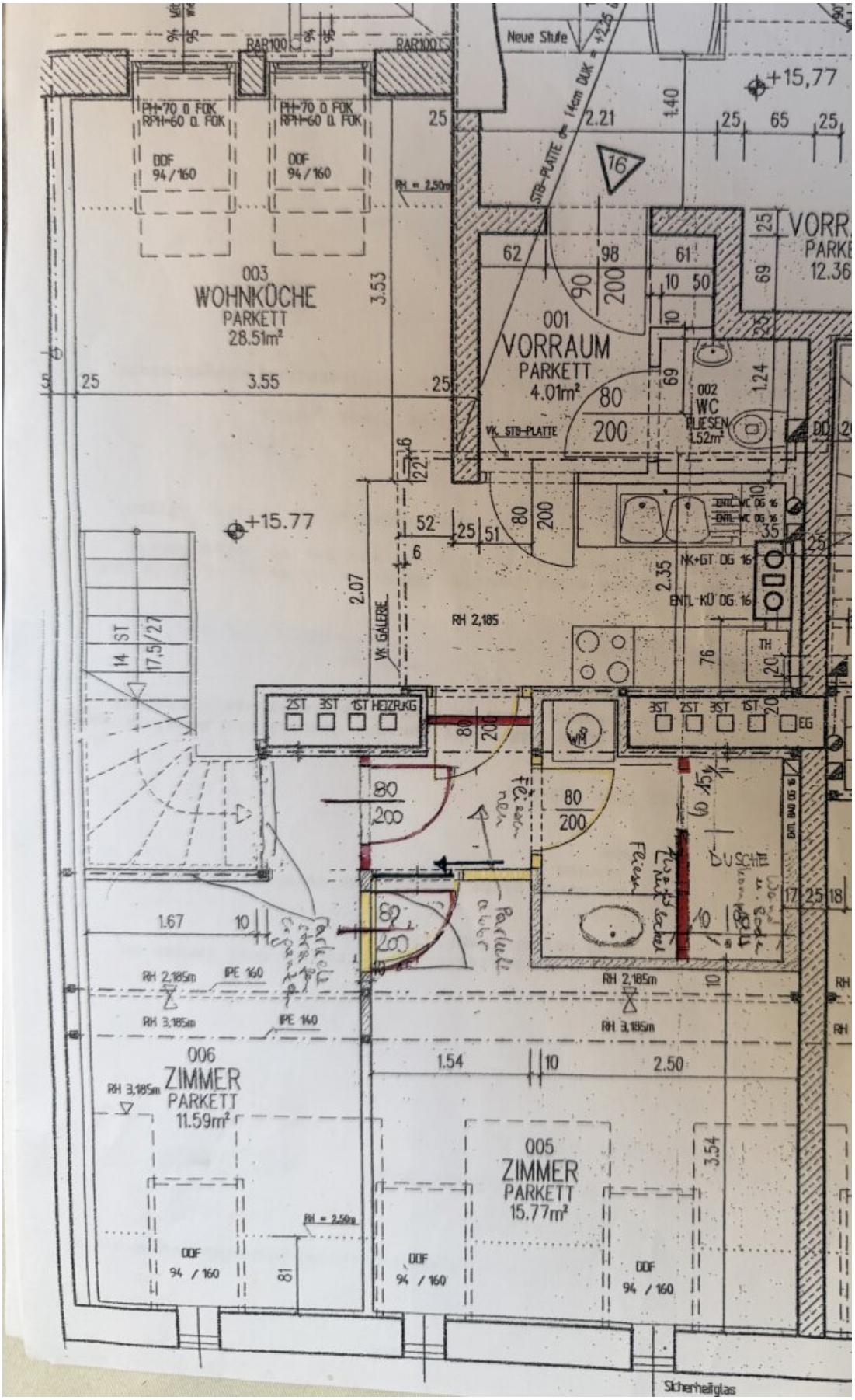









BRÜSTUNG
OK=1.10 Ø FOK
ENTL. LIFTSCHACHT
B
ABLUFT HEIZR.
HÄNGERINNE
RAR100
009
TERRASSE
BETONPLATTEN
25.24m²
Gully
+18,38
LUFTR.
+15,77
29
25
52
25
10
2.40
61
ENTL. WC DG 16
ENTL. WC DG 16
RH =2.68m
2.35
GT DG 16
ENTL. KÜ DG 16
NK DG 16
75
35
14 ST 17.5/27
14ST 17.5/27
35ST
25ST
25ST
76
15T
DG
50
RH =2.68m
+18,22
008
HOBBYRAUM
PARKETT
22.87m²
DOF
94 / 160
RH 1.50
OK BR.
+93 Ø FOK
ENTL. BAD DG 16
ENTL. WC DG 16
ENTL. WC DG 16


003
WOHNKÜCHE
PARKETT
28.51m²
001
VORRAUM
PARKETT
4.01m²
002
WC
FLIESEN
1.52m²
006
ZIMMER
PARKETT
11.59m²
005
ZIMMER
PARKETT
15.77m²
+15.77
+15,77
Neue Stufe
STB-PLATTE d= 14cm DUK
VK STB-PLATTE
VK GALERIE
RH 2,185
RH 2,185m
RH 3,185m
IPE 160
RH = 2,50m
ODF
94 / 160
BAR100
PH-70 D FOK
RPH-60 D FOK
14 ST
17,5/27
2ST 3ST 1ST HEIZRKG
3ST 2ST 3ST 1ST EG
NK+GT OG 16
ENTL KÜ OG 16
ENTL WC OG 16
TH
Sicherheitglas

Objektbeschreibung

Ansprechendes Ambiente - Luftiger Wohnraum mit toller Raumhöhe - 25m² Sonnenterrasse

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung bietet eine Mischung aus guter Verkehrsanbindung, Ruhelage, einzigartiger Atmosphäre (Raumhöhe im Wohnzimmer mit fast 5 Meter) und einer sehr exklusiven Freifläche mit Privatsphäre mitten in der Stadt. 1995 wurde das gepflegte Haus um einen Dachgeschossausbau erweitert, welcher zwei Etagen umfasst.

Wohnung:

Die Wohnung begeistert durch ihre großzügige Raumaufteilung und dem beindruckenden Ambiente auf 2 Ebenen.

Ein offener und heller Wohnbereich mit massivem Parkettboden lädt, mit Blick zur Galerie und der schicken offenen Treppe, zum Entspannen nach der Arbeit ein.

Das große Schlafzimmer mit einem vor wenigen Jahren sehr geschmackvoll renovierten Badezimmer lassen den Abend stilvoll ausklingen. 2.SZ ist möglich!

Das Highlight in der zweiten Etage ist die 25m² große, westseitig ausgerichtete Terrasse. Hier können Sie ganz privat den Sommer genießen.

Im Galeriebereich ist Platz für einen schönen Lesebereich, oder einen Frühstücksplatz.

Der Eingangsbereich mit Gäste-WC ist gutgeschnitten, die Küche liegt praktisch in der Nähe des Eingangs.

Highlights dieses interessanten Objektes:

- **Einzigartige Atmosphäre:** tolle Raumhöhe im Wohnraum, schicker Galeriebereich
- **Westseitige Terrasse (25 m²):** Sonne und Ruhe – ideal zum Entspannen
- **Gepflegte Ausstattung:** Massiver Eichenparkett, ansprechendes Bad mit Dusche und Platz für WM und Trockner
- **Gepflegtes Haus:** Stilvolles Entrée, Personenlift

Haus

Das Haus mit nur 16 Wohneinheiten wurde 1997 in Dachbereich ausgebaut und ein Lift eingebaut.

Lage & Umgebung

Die Wohnung liegt in einem besonders lebenswerten Grätzl nahe dem **Naschmarkt** (ca. 10 Min zu Fuß) und dem **Haus des Meeres** (ca. 8 Min zu Fuß) – ideal für das Leben in der Stadt. Zahlreiche Restaurants, Bars, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die **U4-Station Pilgramgasse** sowie Buslinien sorgen für eine schnelle Anbindung in die Innenstadt.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin um sich einen persönlichen Eindruck von dieser schönen Wohnung zu machen.

Für weitere Informationen zu diesem Objekt und/oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte

Herrn Peter Köhler per Email an pk@engelreal.at

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere weiteren Angebote zu verschaffen.

Courtagepassus:

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Courtage in Höhe von 3% des Gesamtkaufpreises zzgl. gesetzl. USt. ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäftes fällig und vom Käufer an die Firma engelreal immobilien gmbh zu bezahlen.

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung

Grundbucheintragungsgebühr: 3,5%

Grunderwerbsteuer: 1,1%

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
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 <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap