

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 m ²
Nutzfläche:	92,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	132,90 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	620.000,00 €
Betriebskosten:	257,25 €
USt.:	29,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

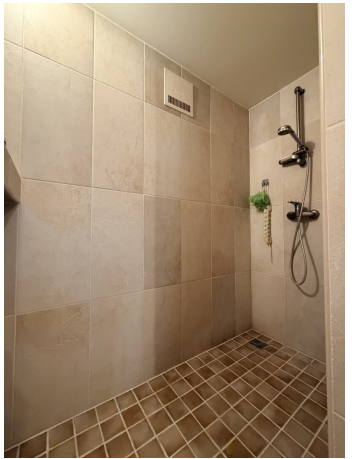


Peter Köhler

engelreal immobilien gmbh
Bierhäuselberggasse 75
1140 Wien



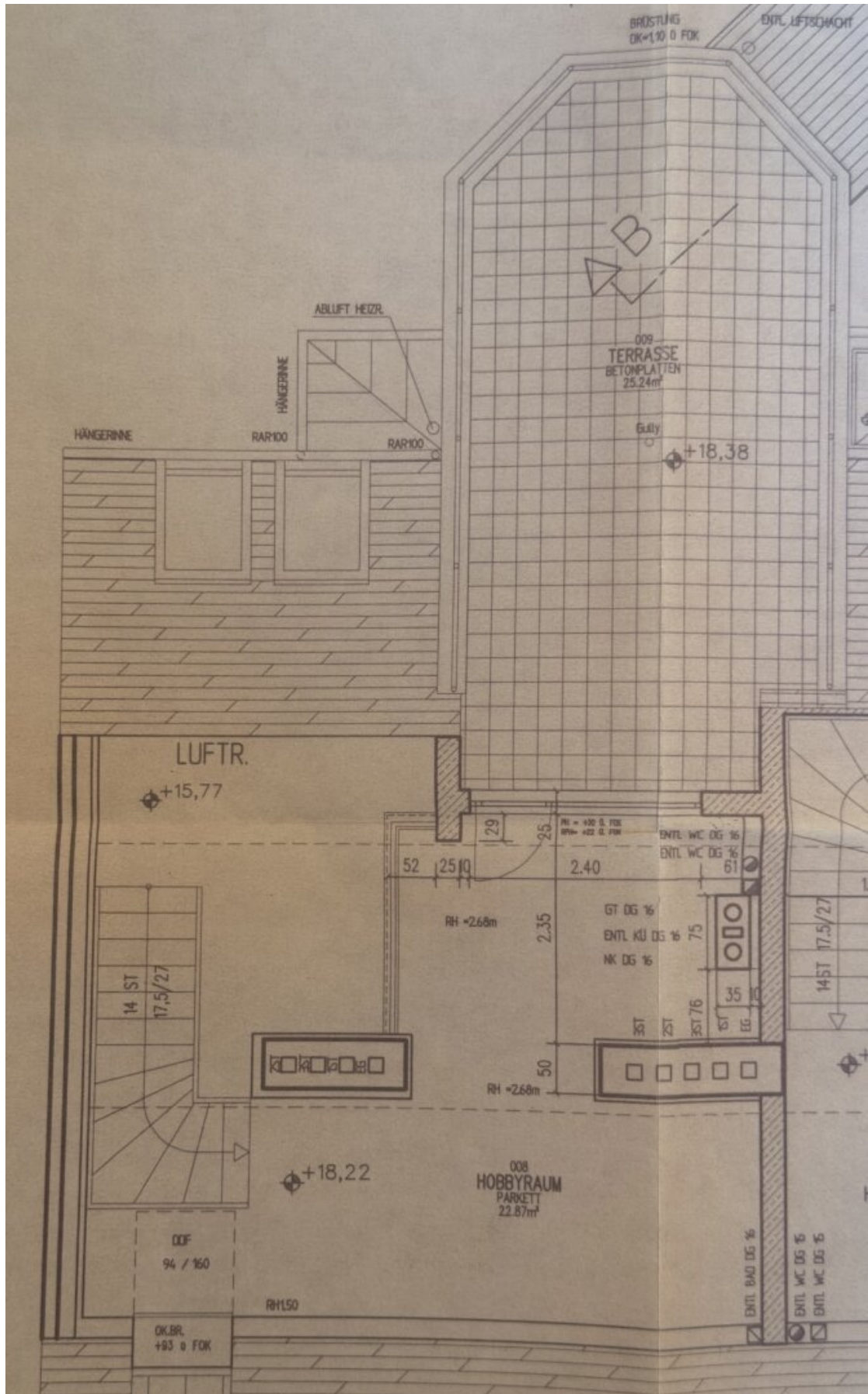


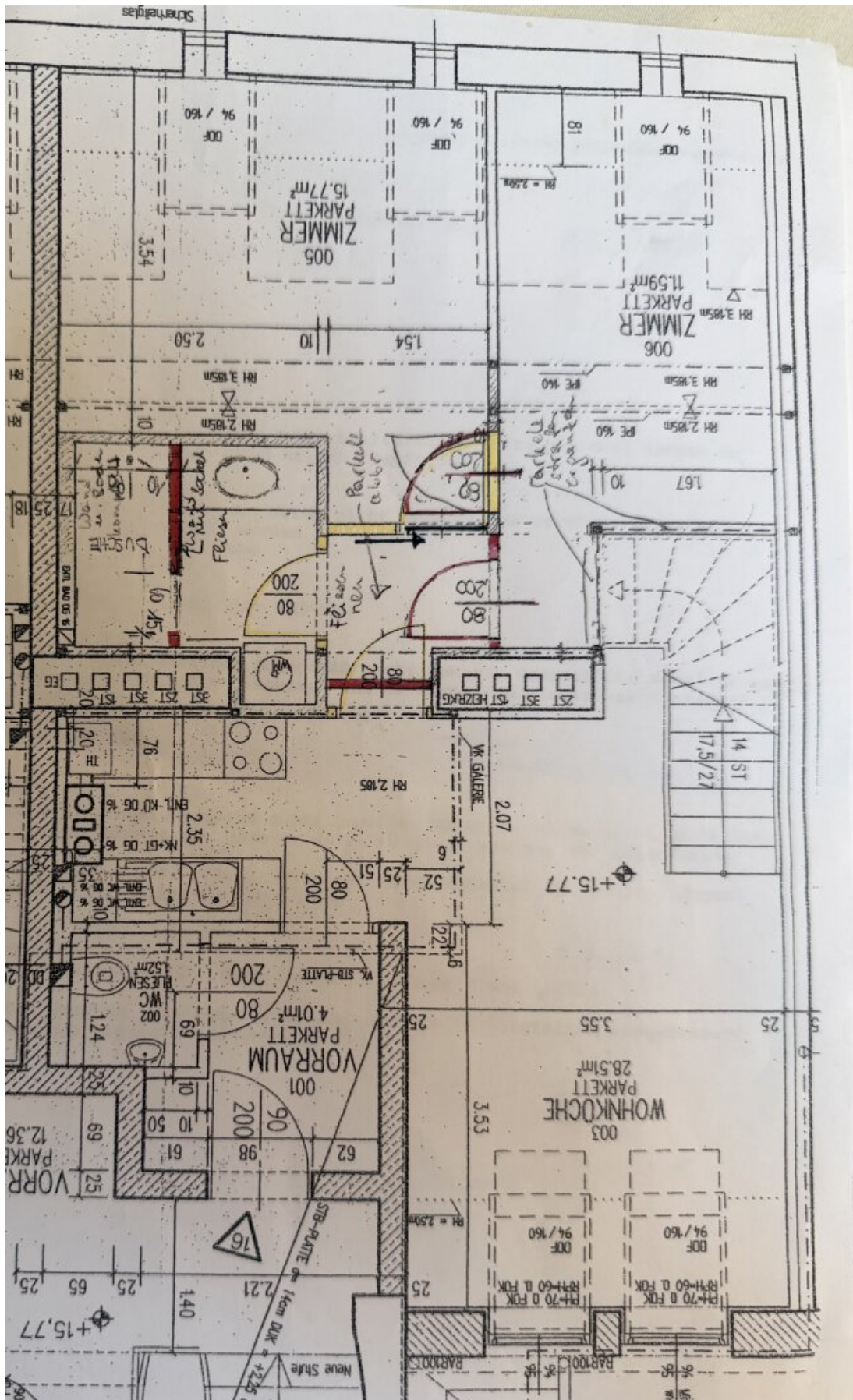












Objektbeschreibung

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 beeindruckenden 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.

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 Frühstückstisch.

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