

**102m2 Dachterrasse - 5 Zimmer Erstbezug
Dachgeschosswohnung in Top Lage von Simmering**



Objektnummer: 2439/45

Eine Immobilie von Putz Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	145,21 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 53,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	697.500,00 €
Betriebskosten:	628,22 €
Provisionsangabe:	

25.110,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Andreas Putz

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

T +43 664 3500662

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Geupenberechnung
 $15,60 : 3 = 5,20 \text{ m}$

104 23	45,21 m
104	and 104m



⚠ Achtung Kondensat:
Entwässerung vorsorgen!

Schläge abbrechen
ACHTUNG!
Danebenliegenden Karzin nicht
beschädigen

NATURMASSE NEHMEN!

✓BASIS: Polierplan
Einrichtungspläne

16.07.16
30.11.15; 06.07.16

Objektbeschreibung

Exklusive 5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großzügiger Dachterrasse und Wienblick – Erstbezug

In attraktiver Lage des 11. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese außergewöhnliche 5-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Erstbezug zum Verkauf. Die Wohnung vereint modernes Wohnen auf höchstem Niveau mit beeindruckenden Freiflächen und einem traumhaften Blick über Wien.

Auf ca. 145 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung mit lichtdurchfluteten Wohnbereichen. Große Fensterflächen sorgen für ein offenes, helles Wohngefühl und unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

Ein absolutes Highlight ist die ca. 102 m² große Dachterrasse mit atemberaubendem Wienblick – ideal für entspannte Stunden, gesellige Abende oder einfach zum Genießen der Aussicht.

Die Ausstattung überzeugt durch höchste Qualität: Edle Materialien bei Böden und Fenstern schaffen ein stilvolles Ambiente. Für optimalen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit sorgen eine moderne Fußbodenheizung sowie eine Klimaanlage.

Raumaufteilung:

- Großzügiger Vorraum
- Wohnküche
- 4 Schlafzimmer
- Badezimmer
- Separates WC
- Dachterrasse

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig und eignet sich ideal für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in der Leberstraße in 1110 Wien (Simmering) und bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Gastronomie sowie

Apotheken und Ärzte sind bequem erreichbar. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung.

Für Freizeit und Erholung stehen diverse Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung zur Verfügung.

Verkehrsanbindung

Die öffentliche Anbindung ist sehr gut: Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich in Gehweite und bieten eine rasche Verbindung zu den umliegenden Bezirken sowie zur U-Bahn und ins Stadtzentrum. Auch die S-Bahn ist gut erreichbar. Mit dem Auto gelangen Sie schnell auf die Südosttangente (A23) sowie zu weiteren wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

Highlights auf einen Blick:

- Erstbezug im Dachgeschoss
- 5 Zimmer auf ca. 145 m²
- Ca. 113 m² Dachterrasse mit Wienblick
- Hochwertige Ausstattung
- Fußbodenheizung & Klimaanlage
- Großzügige, helle Räume
- Ab sofort bezugsfertig
- Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap