Über den Dächern Wiens – Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit Weitblick & U1-Nähe

Wohnzimmer

Objektnummer: 2699/1776

Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1980
Wohnfläche:	70,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 116,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis:	273.000,00 €
Betriebskosten:	167,72 €
Heizkosten:	101,47 €
USt.:	33,01 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Eldin Cankovic

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden

REMAX

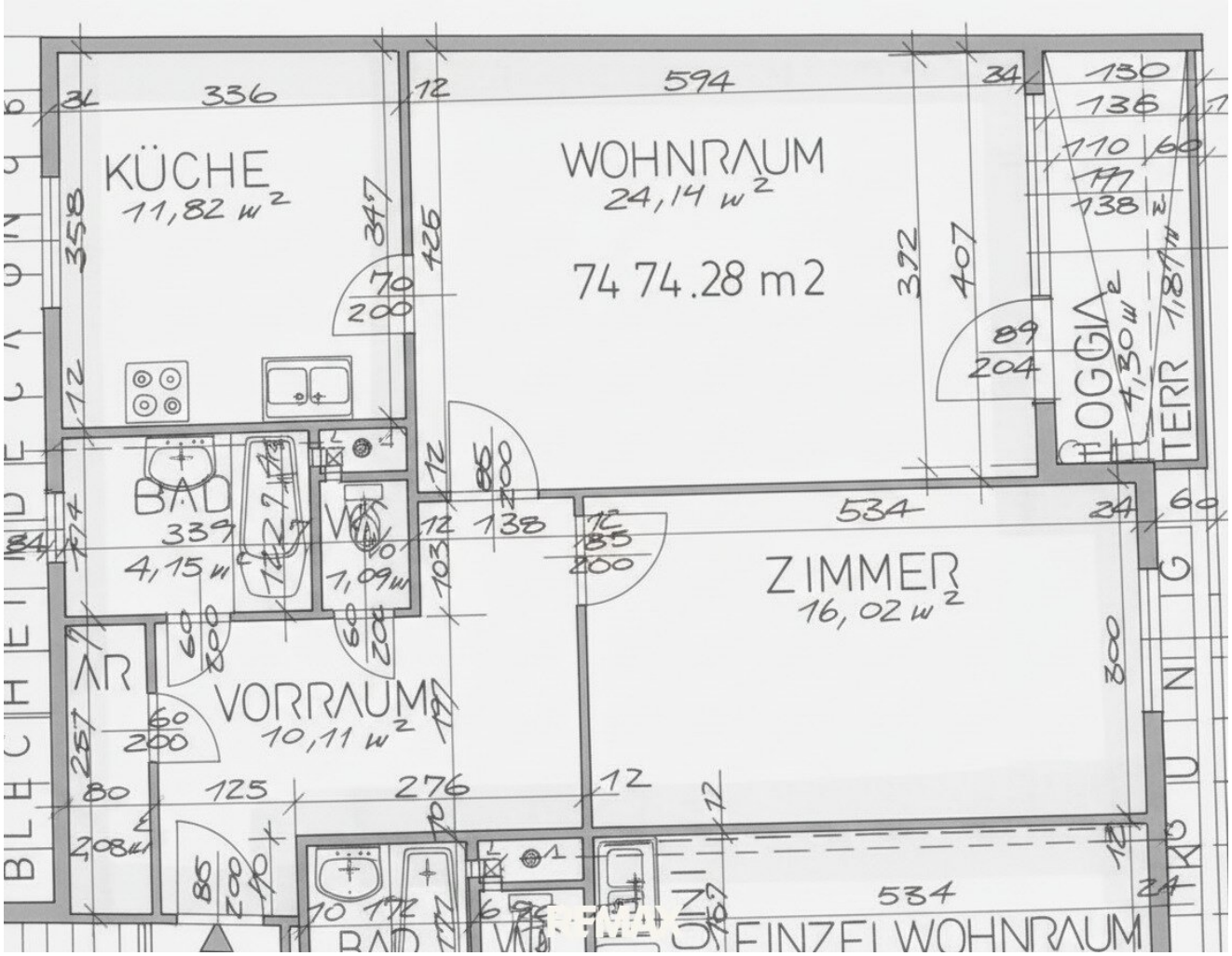
REMAX

REMAX

REMAX

REMAX

REMAX


KÜCHE
11,82 m2
WOHNRAUM
24,14 m2
74 74.28 m2
LOGGIA
4,30 m2
TERR
BAD
339
4,15 m2
WC
1,09 m2
ZIMMER
16,02 m2
VORRAUM
10,11 m2
AR
EINZELWOHNRAUM

Objektbeschreibung

Moderne Dachgeschosswohnung mit Panoramablick über Wien

Diese stilvoll sanierte **2-Zimmer-Dachgeschosswohnung** verbindet modernen Wohnkomfort mit einer attraktiven Lage und einem beeindruckenden **Panoramablick über Wien**.

Auf rund **70 m² Wohnfläche** erwartet Sie eine gut durchdachte Raumaufteilung mit großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen. Die moderne Ausstattung und die angenehme Wohnatmosphäre machen diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Singles oder Paare.

Ein besonderes Highlight ist zweifellos die erhöhte Lage im Dachgeschoss. Hier genießen Sie viel Tageslicht und einen weitläufigen Blick über die Wiener Dächer. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden öffentlichen Anbindung: Die **U1 ist bequem zu Fuß erreichbar** und bringt Sie rasch in die Wiener Innenstadt.

Die Highlights auf einen Blick

- ca. **70 m² Wohnfläche**
- **2 großzügige Zimmer**
- vollständig bzw. umfassend saniert
- beeindruckender **Panoramablick über Wien**
- helle und lichtdurchflutete Räume
- moderner Bodenbelag
- zeitgemäße Sanitärausstattung
- durchdachter und funktionaler Grundriss
- **U1 fußläufig erreichbar**

Raumaufteilung

- **Vorraum:** ca. 10,11 m²

- **Wohnbereich:** ca. 24,70 m²
- **Schlafzimmer:** ca. 16,02 m²
- **Küche:** ca. 11,82 m²
- **Badezimmer:** ca. 4,15 m²
- **WC:** ca. 1,09 m²
- **Abstellraum:** ca. 2,08 m²

Lage

Die Wohnung befindet sich im **10. Wiener Gemeindebezirk** und überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Schulen und verschiedene Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung.

Ein besonderer Vorteil ist die **U1-Anbindung** in fußläufiger Entfernung. Damit erreichen Sie wichtige Knotenpunkte und die Wiener Innenstadt schnell und unkompliziert.

Ergänzende Informationen

Stand der Reparaturrücklage per 31.12.2024:

€ 272.865,57

Abrechnung: nach Nutzwerten

Vorschreibung 2026 inklusive Steuern

- Betriebskosten: **€ 184,49**
- Heizung & Warmwasser: **€ 117,70**
- Reparaturfonds: **€ 83,17**
- **Gesamt: € 385,37**

Fazit

Eine modern sanierte Dachgeschosswohnung mit **attraktivem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und außergewöhnlichem Blick über Wien**.

Die Kombination aus urbaner Lage, hervorragender öffentlicher Anbindung und besonderer Wohnatmosphäre macht diese Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit für alle, die modernes Stadtleben mit Ruhe und Komfort verbinden möchten.

Verkauf

Die Vertragsabwicklung ist an die **Kanzlei Joklik Katary Richter Rechtsanwälte GmbH & Co KG, Neubaugasse 64–66/1/12, 1070 Wien**, gebunden.

Besichtigung

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Wohnung und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

RECHTLICHES

Gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) können Besichtigungstermine ausschließlich nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten vereinbart werden. Gleiches gilt für die Bekanntgabe der genauen Adresse und weiterer Informationen.

Unbedingt erforderlich sind:

-Vor- und Nachname

-aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)

-Telefonnummer

-E-Mail-Adresse

Sämtliche Angaben stammen von den Eigentümern sowie von externen Stellen. Für deren Richtigkeit sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler übernehmen wir keine Haftung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap