

Wohnen über den Dächern Wiens – Sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick & U1-Nähe



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:	295.000,00 €
Betriebskosten:	167,72 €
Heizkosten:	101,47 €
USt.:	33,01 €
Provisionsangabe:	

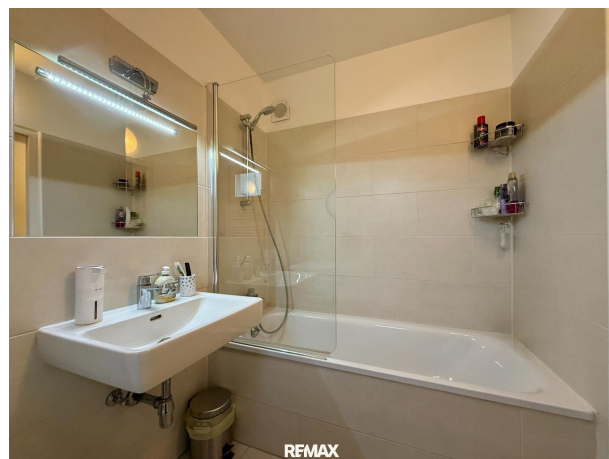
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



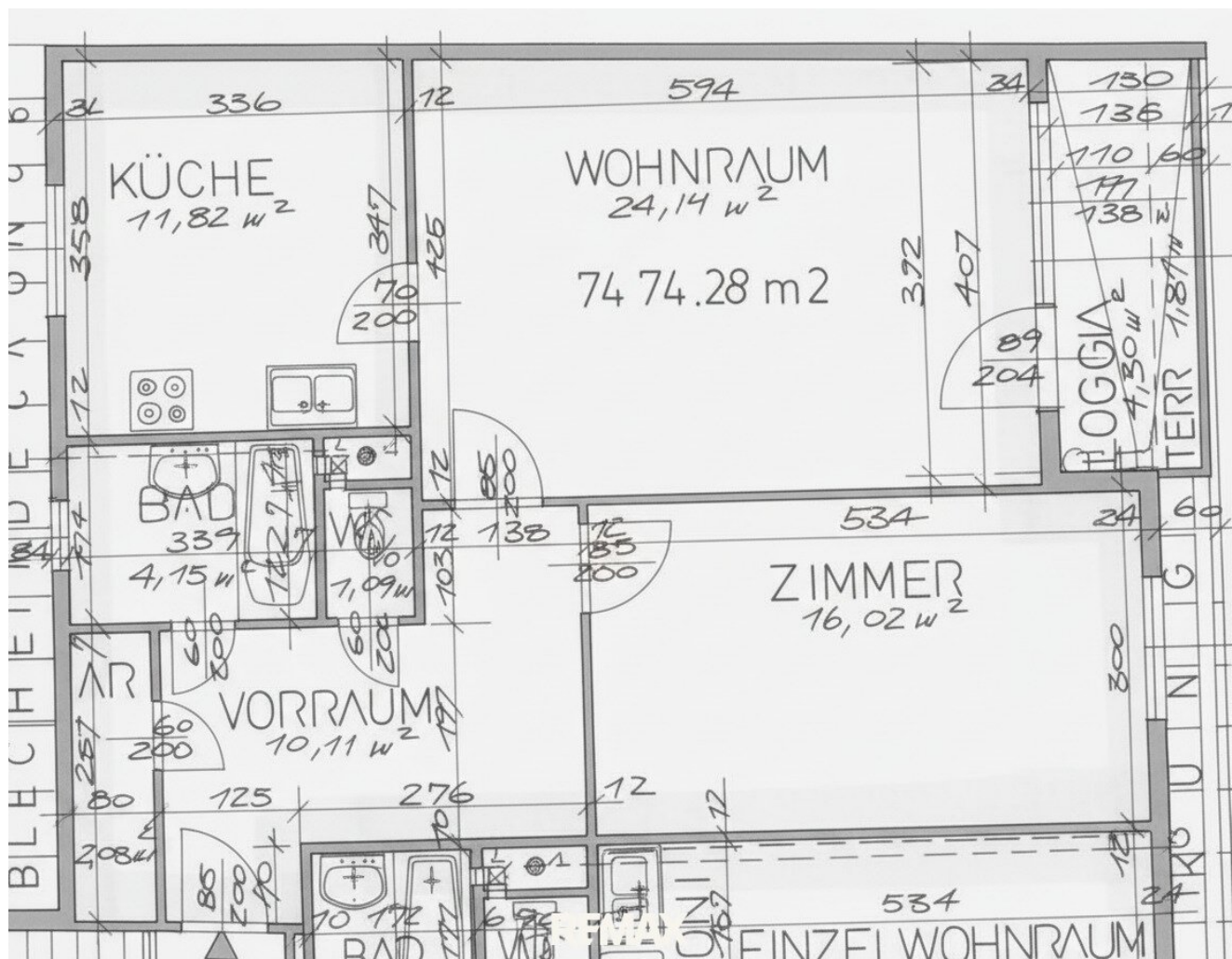
Eldin Cankovic

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden









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