

**STADT. AUSBLICK. LAGE! Urbanes Wohnen mit
beeindruckendem Fernblick!**



Objektnummer: 1757/658

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,45 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 132,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 3,21
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	148,16 €
USt.:	14,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

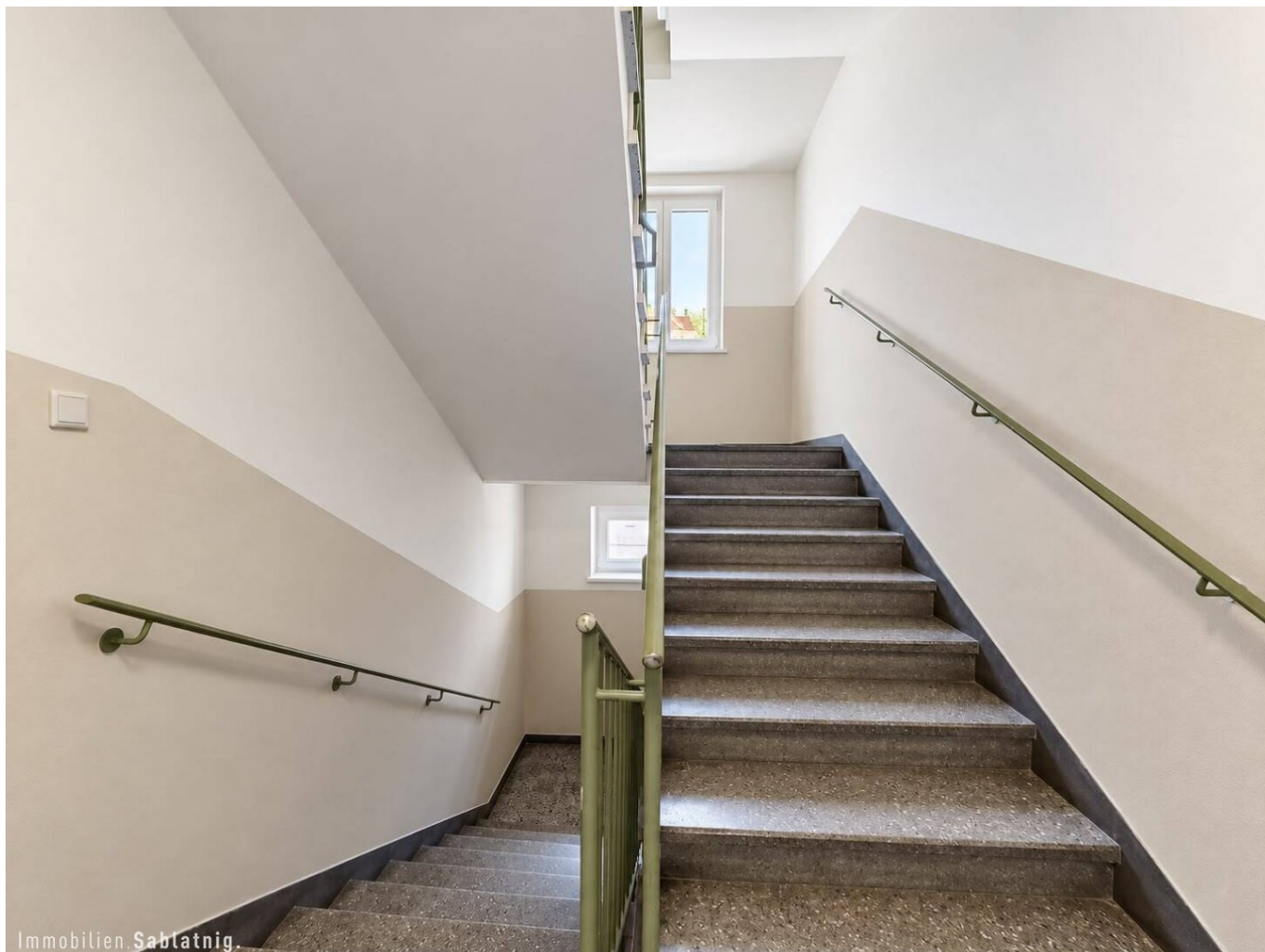
Ihr Ansprechpartner

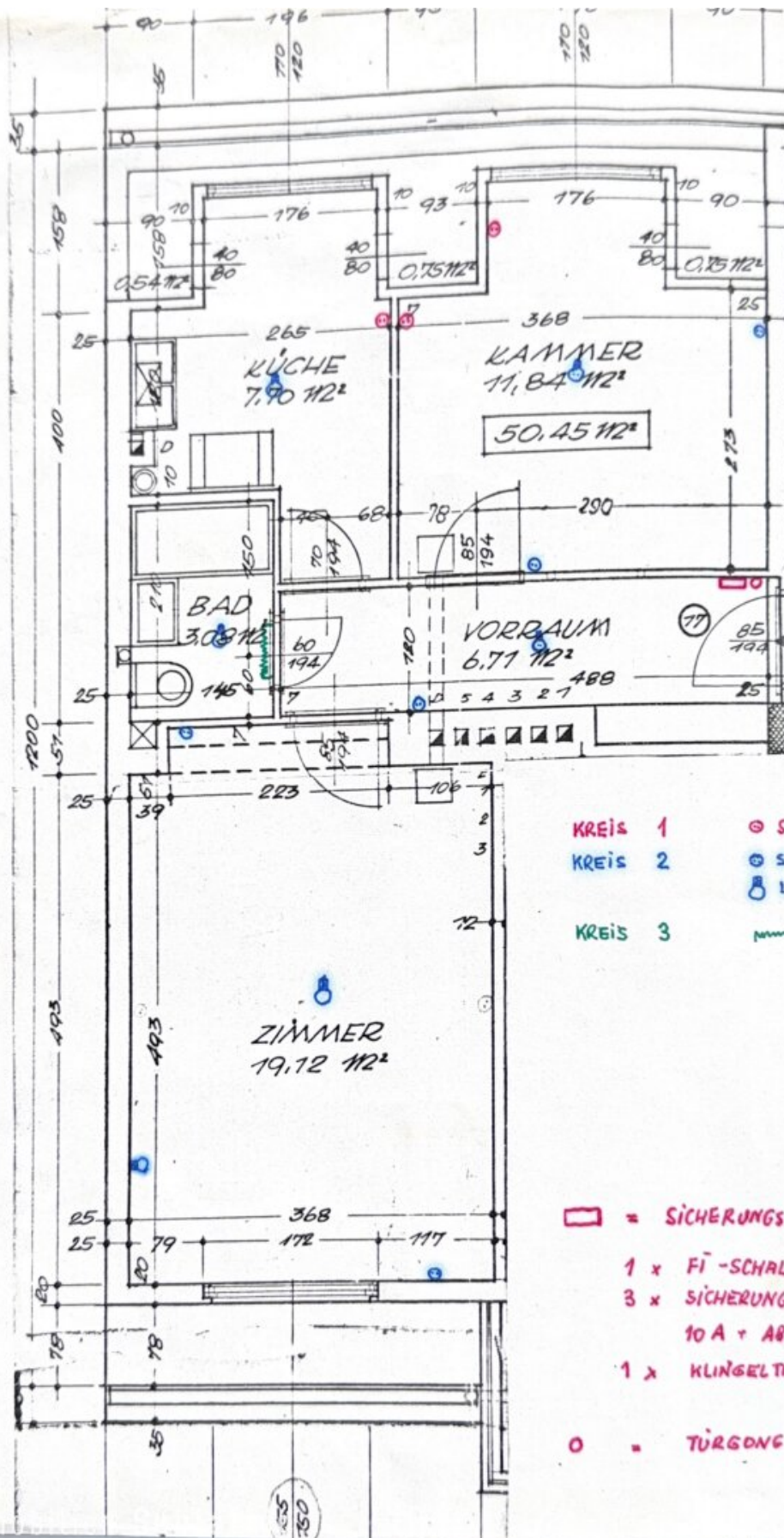


Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1





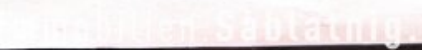


KREIS 1 Ⓢ STECKDOSEN
 KREIS 2 Ⓢ STECKDOSEN
 Ⓢ LICHT
 KREIS 3 🟢 STRAHLER

☐ = SICHERUNGSKASTEN

1 x FI-SCHALTER 25 A, 0.1 A
 3 x SICHERUNGSAUTOMATEN
 10 A + ARSCH. NULLEITER
 1 x KLINGELTRAF

○ = TÜRGONG



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1100 Wien! Diese charmante Dachgeschoßwohnung überzeugt mit einer angenehmen Wohnatmosphäre, einem einzigartigen Stadt- und Fernblick sowie einer hervorragenden Lage. Auf rund 50,45 m² Wohnfläche erwarten Sie zwei gut geschnittene Zimmer – ideal für Singles, Paare oder als attraktive Anlageimmobilie.

Eckdaten im Überblick

Wohnfläche: ca. 50,45 m²

Zimmer: 2

Baujahr: 1960

Etage: 5. Obergeschoß / Dachgeschoß

Heizung: zentrale Gasheizung

Böden: Fliesen & Laminat

Küche: moderne Einbauküche

Badezimmer: Dusche

Ausblick: Stadt- & Fernblick

Lift: Personenaufzug

TV: Kabel- & Satelliten-TV

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die angenehme Kombination aus Funktionalität und Wohnkomfort. Fliesen und Laminat sorgen für ein gepflegtes und behagliches Ambiente, während die zentrale Gasheizung für angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit sorgt.

Die moderne Einbauküche bietet alles, was Sie für den täglichen Gebrauch benötigen, und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Das Badezimmer ist mit einer praktischen Dusche ausgestattet und bietet alles, was man für den Alltag benötigt.

Ein besonderes Highlight ist der einzigartige **Stadt- und Fernblick**, den Sie aus der Dachgeschoßwohnung genießen können. Hier erleben Sie Wien aus einer besonderen

Perspektive und profitieren gleichzeitig von einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der vorhandene **Personenaufzug**. Auch für beste Unterhaltung ist gesorgt: Kabel- und Satelliten-TV stehen Ihnen zur Verfügung.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur. Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind schnell erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung innerhalb Wiens. Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum befinden sich ebenso in der näheren Umgebung wie Ärzte, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten und Universität.

Diese Wohnung verbindet **urbanes Wohnen, praktischen Komfort und eine ausgezeichnete Infrastruktur** und eignet sich damit sowohl zur Eigennutzung als auch als Investment.

Hier können Sie mitten in Wien wohnen und gleichzeitig den besonderen Ausblick einer Dachgeschoßwohnung genießen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter folgenden Kontaktdaten:

Axel Pagacz

? +43 678 129 30 10

?? pagacz@immobilien-sablatnig.at

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 <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

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