# Tischlerqualität und Westterrasse: Helle 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss



Helle Einbauküche mit Dachfenster

**Objektnummer: 7398/2026033**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1170 Wien,Hernals |
| **Baujahr:** | 2002 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 69,44 m² |
| **Nutzfläche:** | 71,08 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 3,69 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 45,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,86 |
| **Kaufpreis:** | 399.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 140,30 € |
| **Heizkosten:** | 47,22 € |
| **USt.:** | 25,21 € |

**Infos zu Preis:**

Kaufpreis Wohnung: EUR 399.000,-; Garagenstellplatz (Stapel) zusätzlich: EUR 15.000,-.

**Provisionsangabe:**

Aktuelle Provisionsvereinbarung noch zu bestätigen.

## Ihr Ansprechpartner















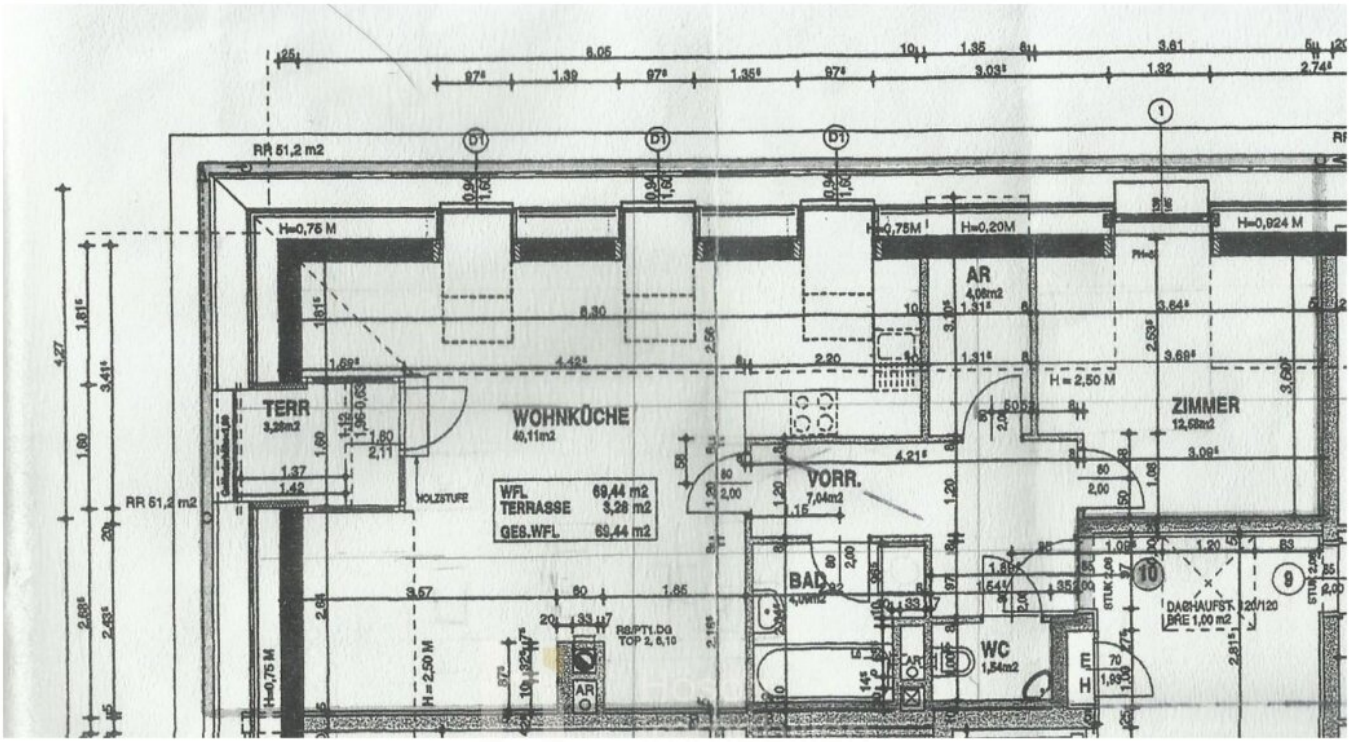













Bad aktuell mit Dusche statt Badewanne.

# Objektbeschreibung

**Helles Wohnen unter dem Dach, maßgefertigte Einrichtung und eine Westterrasse:** Diese gepflegte, möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. **69,44 m² Wohnfläche** in 1170 Wien verbindet einen offenen Wohnbereich mit durchdachten Stauraumlösungen. Die Wohnung liegt im Dachgeschoss einer Wohnanlage aus 2002.

**Ein Wohnbereich mit Tischlerqualität**

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich erhält durch Dachflächenfenster Tageslicht. Die DAN-Einbauküche ist mit Miele-Geräten ausgestattet. Frühstücksbar, Essplatz und Sitzecke gliedern den Raum. Maßgefertigte Einbauten der Tischlerei Haas nutzen die Dachschrägen; ein integrierter Arbeitsplatz ergänzt den Wohnbereich.

**Rückzug und Komfort**

Das separate Schlafzimmer ist mit Vollholzmöbeln aus Birkenholz eingerichtet. Vorzimmer mit Garderobe und ein zusätzlicher Abstellraum bieten maßgefertigten Stauraum. Im Badezimmer befinden sich eine geräumige, begehbare Dusche sowie eine integrierte Waschmaschine von Elektra Bregenz und ein Trockner von Miele. Das separate WC verfügt über ein Geberit-Dusch-WC.

**Westterrasse und gemeinschaftliche Freiräume**

Die ca. **3,28 m² große Westterrasse** bietet Platz für eine kleine Sitzgelegenheit oder Pflanzen. Im begrünten Gemeinschaftshof stehen Sitzmöglichkeiten und eine Sandkiste zur Verfügung. Ein Fahrradabstellraum, eine Waschküche und ein Müllraum ergänzen die Gemeinschaftseinrichtungen.

**Die Wohnung auf einen Blick**

- 2 Zimmer im Dachgeschoss, Baujahr 2002
- Möbliert; ab sofort bezugsfrei
- Westseitige Dachterrasse mit ca. 3,28 m²
- Kellerabteil mit ca. 3,69 m²

- Tiefgaragenstellplatz Nr. 14: unterer Platz eines Doppelparkers
- Gaszentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung
- HWB 45,1 kWh/m²a, Klasse B; fGEE 0,86, Klasse B

**Laufende Kosten**

Die monatliche Vorschreibung beträgt **€ 300,13 inklusive Umsatzsteuer (Betriebskosten für Wohnung & Garage, Rücklage & Heizkosten-, Warmwasserakonto)**

**Kaufpreis Wohnung: € 399.000,--**

Garagenstellplatz Nr. 14 (Stapel, unterer Platz): zusätzlich € 15.000,--

**Gesamtkaufpreis Wohnung und Garagenstellplatz: € 414.000,--**

Für Rückfragen und einen persönlichen Besichtigungstermin steht Ihnen Thomas Wagner unter +43 676 9486865 oder t.wagner@hoesch-immobilien.at gerne zur Verfügung.

Entdecken Sie die Wohnung auch im virtuellen Rundgang.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap