

## **Traumhafte 90m<sup>2</sup> Dachgeschoßwohnung mit Terrasse in 1050 Wien !**



**Objektnummer: 5570/906**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Gassergasse                       |
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung        |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1050 Wien,Margareten              |
| Baujahr:                      | 1955                              |
| Zustand:                      | Modernisiert                      |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 90,00 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 110,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Balkone:                      | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 127,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,31                            |
| Kaufpreis:                    | 430.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 224,64 €                          |
| USt.:                         | 22,58 €                           |

## Ihr Ansprechpartner

### Kirschner Immo GMBH

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 6601723004

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









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien, im begehrten 5. Bezirk! Diese exklusive Dachgeschosswohnung bietet Ihnen auf großzügigen 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche modernen Komfort und urbanes Lebensgefühl in perfekter Kombination. Die durchdachte 3-Zimmer-Aufteilung schafft Raum für Wohnen, Schlafen und Arbeiten.

Die Immobilie besticht durch ihre hochwertige Massivbauweise, die für ein angenehmes Raumklima und nachhaltige Qualität sorgt. Ein besonderes Highlight ist die ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse, auf der Sie sonnige Stunden im Freien genießen oder entspannte Abende mit Freunden und Familie verbringen können. Der Zugang zur Wohnung erfolgt bequem per Lift, ein modernes Chip-Zutrittssystem sorgt für zusätzliche Sicherheit und einen unkomplizierten Alltag.

### AUSSTATTUNG AUF EINEN BLICK

- Wohnfläche ca. 90 m<sup>2</sup> – 3 Zimmer
- Große Terrasse mit ca. 20 m<sup>2</sup>
- Lage im Dachgeschoss
- Modernes Chip-Zutrittssystem für Lift
- Helle, freundliche Raumaufteilung
- Ruhige, dennoch zentrale Lage in Margareten

### RAUMAUFTEILUNG

- Wohn-/Essbereich – großzügig geschnitten, Zugang zur Terrasse
- Zimmer 2 – Schlafzimmer bzw. Arbeitszimmer

- Zimmer 3 – Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer
- Bad/WC – modern ausgestattet
- Terrasse – ca. 20 m<sup>2</sup>, ideal zum Entspannen im Freien

**Videorundgang:** <https://storage.justimmo.at/video/1080p/pA7tM7seC2wRDnD9uWsiLS.mp4>

Zögern Sie nicht – kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung! Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie [+43/660/1723-004](tel:+436601723004) oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap