Wohnen über den Dächern Wiens!

Fernblick

Objektnummer: 1760/1527

Eine Immobilie von Lind Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,14 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 77,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	890.000,00 €
Betriebskosten:	223,47 €
USt.:	25,37 €

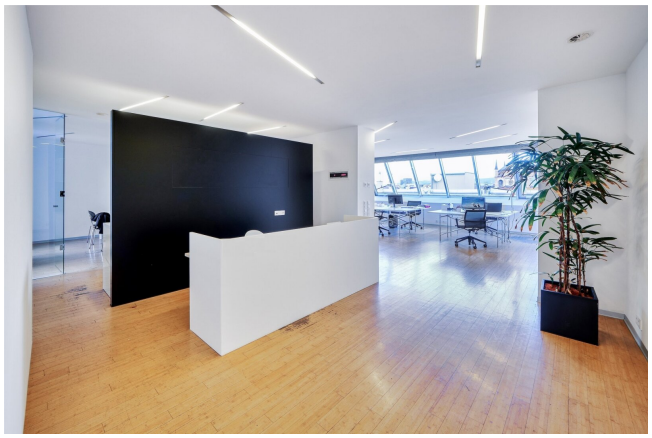
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

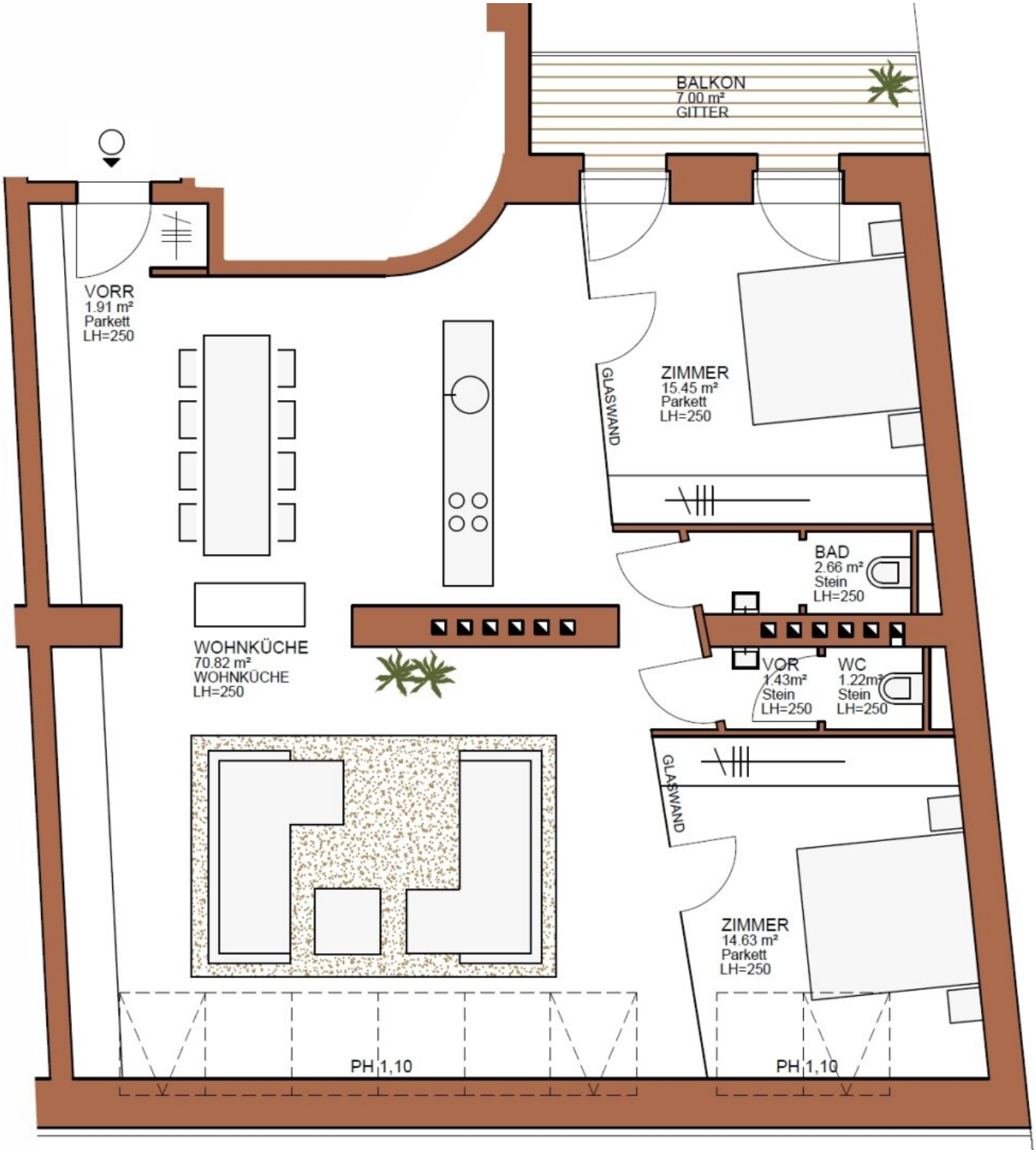
Ihr Ansprechpartner

Franz Lind

Lind Immobilien
Mariahilfer Straße 167/12
1150 Wien



BALKON
5.54 m²
VORR
1.91 m²
Parkett
LH=250
AR
1.20 m²
Stein
LH=251
HEIZ
W
ZIMMER
17.12 m²
Parkett
LH=251
BAD+WC
4.29 m²
Stein
LH=251
WOHNKÜCHE
62.46 m²
Parkett
LH=251
W
VORR
1.60 m²
Parkett
LH=251
BAD+WC
4.24 m²
Stein
LH=251
ZIMMER
14.32 m²
Parkett
LH=251


BALKON
7.00 m²
GITTER
VORR
1.91 m²
Parkett
LH=250
ZIMMER
15.45 m²
Parkett
LH=250
GLASWAND
BAD
2.66 m²
Stein
LH=250
WOHNKÜCHE
70.82 m²
WOHNKÜCHE
LH=250
VOR
1.43m²
Stein
LH=250
WC
1.22m²
Stein
LH=250
GLASWAND
ZIMMER
14.63 m²
Parkett
LH=250
PH 1,10
PH 1,10

Objektbeschreibung

Exklusive Dachgeschossimmobilie mit Weitblick und südseitigem Balkon in 1070 Wien!

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich in einem stilvollen Jahrhundertwendehaus in begehrter Lage des 7. Wiener Gemeindebezirks und vereint großzügige Räumlichkeiten mit viel Tageslicht, einem beeindruckenden Weitblick und einem attraktiven südseitigen Balkon.

Die im 1. Dachgeschoss mit Lift gelegene Fläche bietet auf 107,14 qm Wohnfläche viel Raum für individuelle Wohnkonzepte. Große Fensterflächen sorgen für eine besonders helle und freundliche Atmosphäre.

Ich freue mich auf Ihren Anruf

Franz Lind 0699 1008 5785, 01 526 26 36 13

Individuell gestaltbares Raumkonzept

Die Immobilie wird derzeit als Büro genutzt und verfügt über eine Wohnwidmung. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, die großzügige Fläche nach den eigenen Vorstellungen zu einem modernen und individuellen Zuhause zu gestalten.

Der aktuelle Grundriss umfasst:

- 1 geräumiges Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich
- 2 weitere Zimmer
- 2 Bäder, deren Ausbau noch vorzunehmen ist
- 2 Toiletten
- 1 Balkon

Die vorhandene Raumaufteilung bietet eine ausgezeichnete Basis für die Realisierung eines stilvollen und zeitgemäßen Wohnkonzepts.

Der ca. 6 qm Balkon erweitert den Wohnbereich um einen wertvollen privaten Außenraum. Ob zum Frühstück in der Morgensonne, zum Entspannen oder für einen gemütlichen Abend – hier lässt sich urbanes Wohnen mit einem Stück Freiraum verbinden.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt eine Wandheizung in Kombination mit einer Luftwärmepumpe. Die großzügigen Fensterflächen unterstützen zusätzlich das helle und offene Wohnambiente.

Top-Lage im 7. Bezirk

Die Lage im 1070 Wien steht für urbanes Leben, hervorragende Infrastruktur und kurze Wege. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Durch die nahegelegenen U-Bahn- und Busverbindungen sind die Wiener Innenstadt sowie zahlreiche weitere Ziele rasch und einfach erreichbar.

Ein Zuhause mit Potenzial und besonderem Charakter

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus großzügiger Fläche, viel Tageslicht, Weitblick, südseitigem Balkon und der besonderen Architektur eines Wiener Jahrhundertwendehauses.

Wenn Sie eine außergewöhnliche Immobilie mit individuellem Gestaltungspotenzial in einer der begehrtesten innerstädtischen Lagen Wiens suchen, bietet sich Ihnen hier die besondere Gelegenheit, Ihre persönlichen Wohnvorstellungen zu verwirklichen und ein Zuhause ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den Vorzügen und dem außergewöhnlichen Potenzial dieser Immobilie zu überzeugen.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Ich freue mich auf Ihren Anruf

Franz Lind 0699 1008 5785, 01 526 26 36 13

Keine Gewähr bei Abweichungen der Flächen und Preise etc.

Energieklasse: HWB 77,7 kWh/m2a und f GEE 1,28

Im Falle des Zustandekommens eines Kaufvertrages, ist an uns die gesetzliche Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer laut der Verordnung des

Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregel für Immobilienmakler (BGBI. 297/1996), zu bezahlen.

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.