Ruhige Innenhoflage: Helles Dachgeschoss-Loft mit zwei Terrassen und Klimaanlage



Objektnummer: 2507/45

Eine Immobilie von Herzenstein Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gatterholzgasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2008
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,18 m²
Nutzfläche:	73,43 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 79,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	338.400,00 €
Kaufpreis / m²:	4.608,47 €
Betriebskosten:	144,38 €
USt.:	18,28 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Hanna Herzenstein

Herzenstein Immobilien GmbH













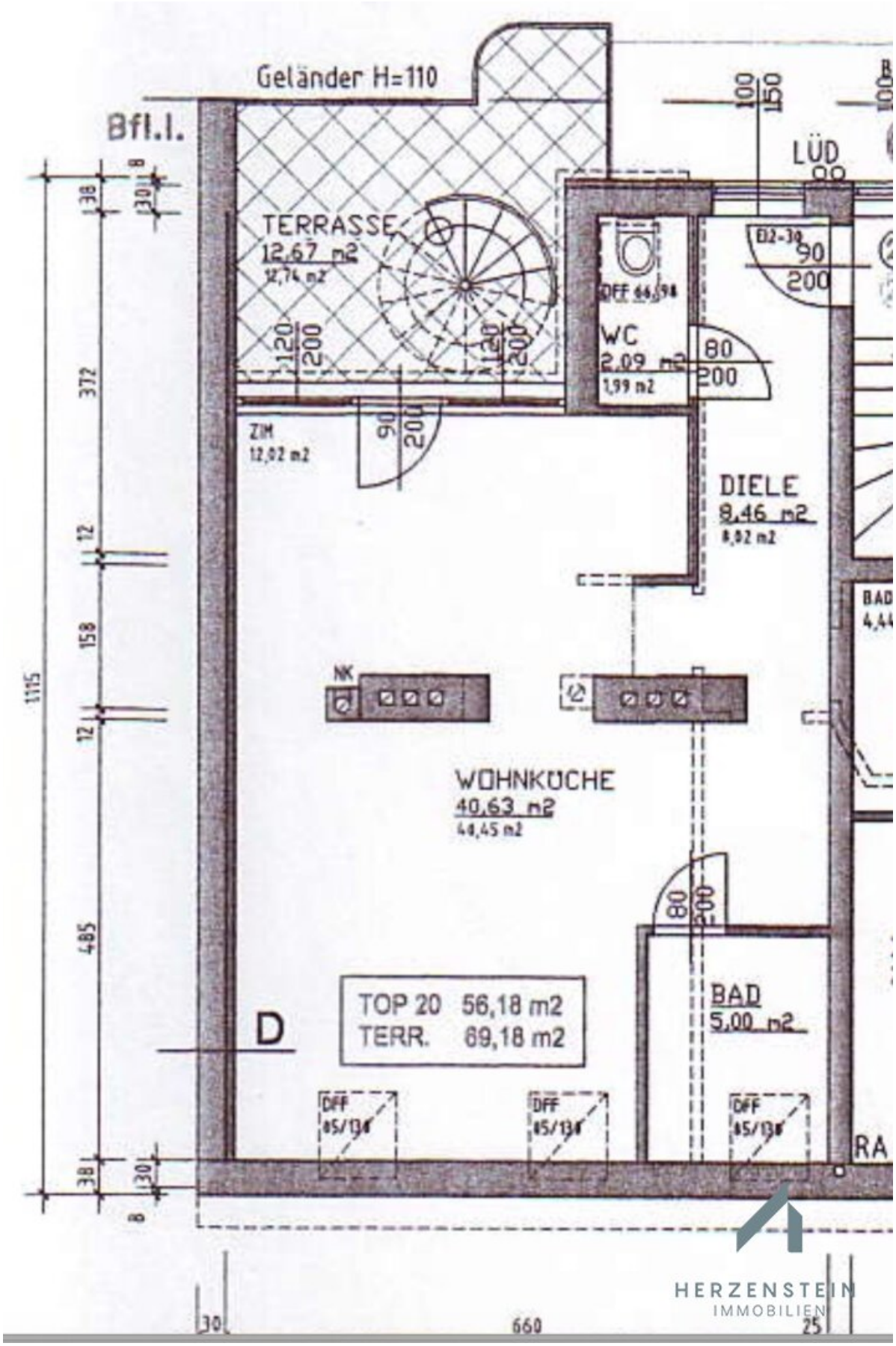




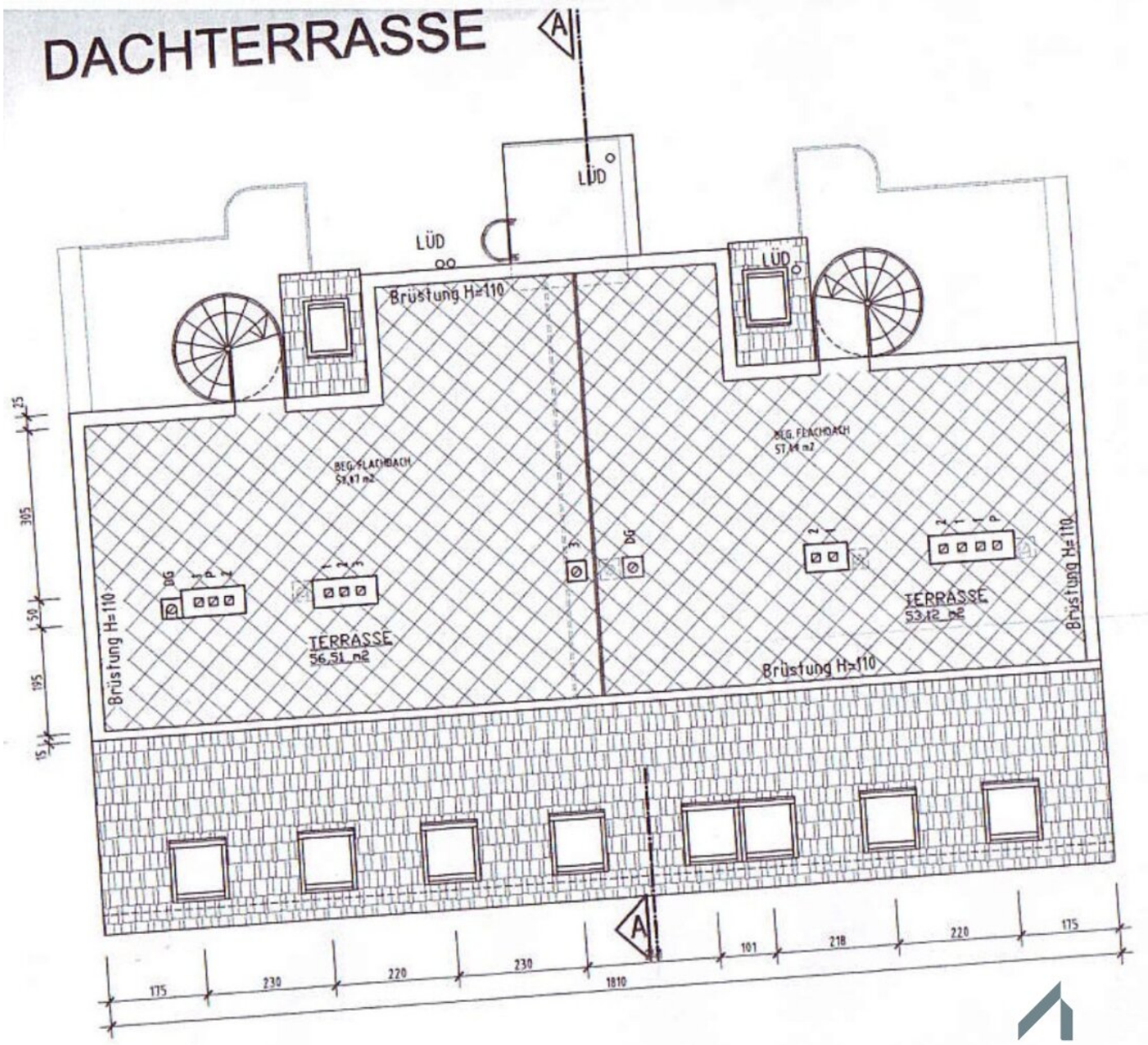








HERZENSTEIN
IMMOBILIEN



HERZENSTEIN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Ruhige Innenhoflage: Helles Dachgeschoss-Loft mit zwei Terrassen und Klimaanlage

Zwei Terrassen mit insgesamt ca. **69,18 m²**, ein **offener Wohnbereich** und der **Blick über Wien** machen dieses **Dachgeschoss-Loft** in der **Gatterholzgasse** zu einem **besonderen Zuhause**. Die **ruhige Ausrichtung zum begrünten Innenhof** verbindet sich mit **großzügigen Fensterflächen** und **viel Tageslicht**.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines um 2008 errichteten Gebäudes und verfügt über ca. 56,18 m² Wohnfläche. Der Lift führt bis unmittelbar vor die Wohnungstür.

Highlights auf einen Blick

- Ca. **56,18 m² Wohnfläche mit offenem Loft-Grundriss**
- **Zwei Terrassen** mit insgesamt ca. 69,18 m²
- Eine **Terrasse direkt vom Wohnraum** zugänglich
- Zweite Terrasse = **Dachterrasse** mit Fernblick über Wien
- **Ruhige Ausrichtung zum begrünten Innenhof**
- **Große Fensterflächen** und integrierte **Einbauküche**
- **Klimaanlage**
- **Badezimmer mit Fenster und Dusche**
- **Separate** Toilette
- **Lift** bis vor die Wohnungstür

- **Sofort verfügbar**

Der offene Grundriss verbindet Wohnen, Kochen und Schlafen in einem großzügigen Raum. Die Einbauküche fügt sich in das Wohnkonzept ein, während die großen Fensterflächen den Blick in den begrünten Innenhof öffnen. Die Einrichtung lässt sich so anordnen, dass unterschiedliche Bereiche entstehen und der offene Charakter erhalten bleibt.

Eine der beiden Terrassen schließt direkt an den Wohnraum an und erweitert ihn um einen Platz im Freien. Die zweite Terrasse bietet Fernblick über Wien. Zusammen stehen ca. 69,18 m² Außenfläche zur Verfügung, mit Raum für einen Essplatz, Liegestühle und Pflanzen.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und eine Dusche. Die Toilette ist separat angeordnet. Parkett und Fliesen ergänzen die Ausstattung, eine Klimaanlage sorgt an warmen Tagen für zusätzlichen Komfort.

Größe Wohnung: ca. 56,18 m² + zwei Terrassen ca 69,18 m²

Kaufpreis: 338.400 Euro

Verfügbarkeit: sofort

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin - wir beraten Sie gerne!

www.herzenstein.at

Weitere Informationen oder ergänzende Dokumente (wie Grundbuchauszug, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten Eigentümerversammlungsprotokolle etc... (falls vorhanden) schicken wir Ihnen gerne auf Wunsch zu.

Persönlich begleitet bis zur Wohnungsübergabe:

Wenn Sie Ihr neues Zuhause gefunden haben, begleiten wir Sie durch den gesamten Kaufprozess. **Vom Kaufanbot über die Vertragsunterzeichnung bis zur Wohnungsübergabe** stehen wir Ihnen für Ihre Fragen und Anliegen zur Seite. Auch bei

organisatorischen Themen rund um Ihren Einzug unterstützen wir Sie gerne.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der **Finanzierung** Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Die Angaben zur Immobilie beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Verkäufers und den vorliegenden Unterlagen. Für diese übernehmen wir keine Haftung. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich zu zeigen!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://mag-hanna-herzenstein.service.immo/registrieren/de

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 <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap