Hell, klimatisiert und großzügig - Dachgeschosswohnung in Top-Lage des 12. Bezirks



Objektnummer: 23009

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Oswaldgasse 5
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien,Meidling
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,26 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,36 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	155,57 €
USt.:	18,16 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michelle Heindl

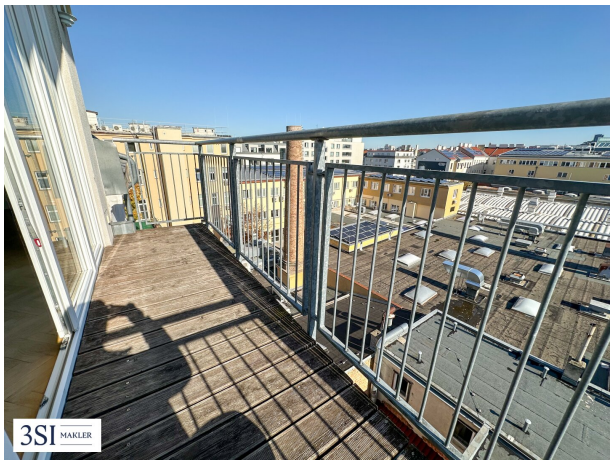

3SI MAKLER


3SI MAKLER


-50%
MAKLERPROVISION SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für Ihren Wohntraum.
Bedingungen unter: www.3si.at/3si-weihnachtsaktion
3SI MAKLER





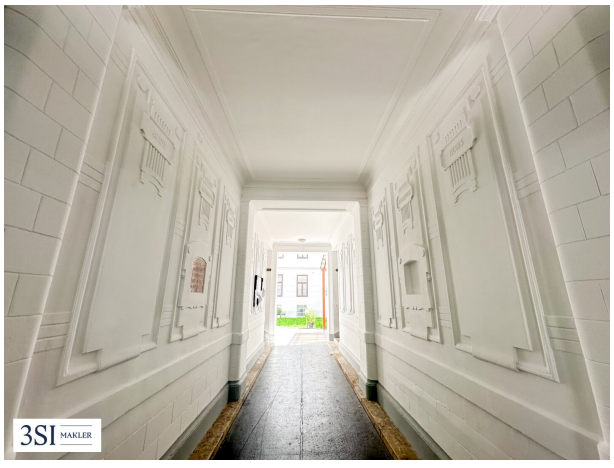


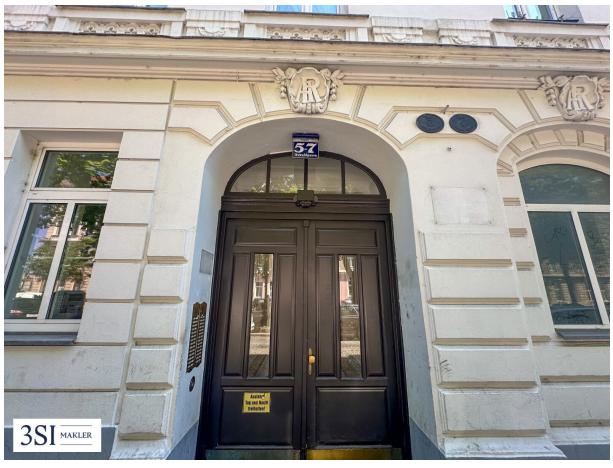













2,10 m
3SI MAKLER

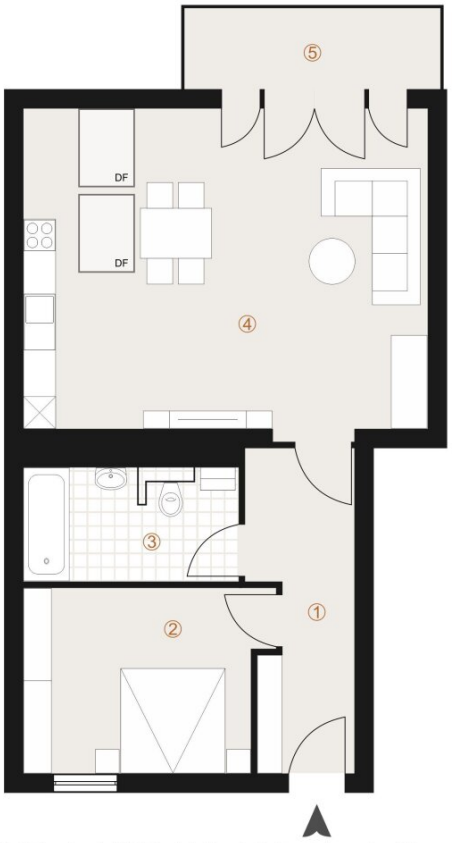
Oswaldgasse 5-7
1120 Wien

Top 5/34, 1.Dachgeschoss
WNFL: ca. 60,26 m²

1	Vorraum	8,21 m²
2	Zimmer	11,18 m²
3	Bad	5,90 m²
4	Wohnküche	34,97 m²
5	Balkon	4,36 m²



3SI MAKLER





Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können; der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln. Die dargestellte Moblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstande haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Entwässerung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.



A4

Objektbeschreibung

Dachgeschoss-Wohnung mit Weitblick

Diese charmante Dachgeschosswohnung in einem gepflegten Altbau nahe dem Bahnhof Meidling verbindet urbanes Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und ein besonderes Wohngefühl über den Dächern Wiens. Auf ca. 60 m² Wohnfläche überzeugt diese 2-Zimmer-Wohnung mit heller Atmosphäre, großzügigem Wohnbereich sowie attraktiver Freifläche mit schönem Fernblick.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines stilvollen Altbaus und ist bequem mit dem Personenaufzug erreichbar. Hochwertiger Parkettboden, große Fensterflächen und die gelungene Aufteilung schaffen ein angenehmes, wohnliches Ambiente mit viel Licht und Komfort.

Das Raumkonzept eignet sich ideal für Paare, Familien oder Personen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Neben einem geräumigen Vorzimmer verfügt die Wohnung über ein gut geschnittenes Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und WC sowie praktische Abstellflächen. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der einen schönen Weitblick bietet und zum Entspannen im Freien einlädt.

Eine Klimaanlage sorgt auch an warmen Sommertagen für angenehmen Wohnkomfort. Doppel- bzw. Mehrfachverglasung unterstützt eine ruhige Wohnatmosphäre und unterstreicht den hohen Wohnwert dieser Dachgeschosswohnung.

Die Lage in einer ruhigen Seitenstraße des 12. Bezirks überzeugt durch hervorragende Infrastruktur und ausgezeichnete öffentliche Anbindung. Der Bahnhof Wien Meidling, die U6-Station, die Badner Bahn sowie zahlreiche Schnellbahn-, Zug-, Straßenbahn- und Busverbindungen befinden sich in bequemer Gehdistanz. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, die Meidlinger Hauptstraße, Cafés, Restaurants, Schulen und Kindergärten sind rasch erreichbar. Auch der beliebte Meidlinger Markt sowie der Schlosspark Schönbrunn bieten attraktive Möglichkeiten für Freizeit, Erholung und urbanes Leben im Grätzl.

Der Wohnung ist ein praktischer Abstellraum im Dachgeschoss zugeordnet. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz in der hauseigenen Garage zu erwerben. Kaufpreis Stellplatz: EUR 20.000,00.

Wohnungsaufteilung

Geräumiges Vorzimmer

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Küche

Schlafzimmer

Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken & WC

Balkon mit Weitblick

Highlights der Immobilie

Dachgeschosswohnung in gepflegtem Altbau

Knapp 60 m² Wohnfläche

Großzügiger Wohnbereich mit integrierter Küche

Balkon mit schönem Weitblick

Klimaanlage

Hochwertiger Parkettboden

Doppel- bzw. Mehrfachverglasung

Personenaufzug im Haus

Ruhige Lage nahe Bahnhof Meidling

Sehr gute öffentliche Anbindung

Optionaler Garagenstellplatz im Haus

Öffentliche Verkehrsanbindung

Bahnhof Wien Meidling in ca. 5 Gehminuten

U6-Station Wien Meidling

Schnellbahn- und ÖBB-Verbindungen

Badner Bahn

Diverse Straßenbahn- und Buslinien

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,2 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <350m
Apotheke <375m
Klinik <350m
Krankenhaus <1.225m

Kinder & Schulen
Schule <125m
Kindergarten <275m
Universität <1.325m
Höhere Schule <775m

Nahversorgung
Supermarkt <375m
Bäckerei <225m
Einkaufszentrum <475m

Sonstige

Geldautomat <450m
Bank <450m
Post <450m
Polizei <325m

Verkehr
Bus <75m
U-Bahn <225m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <325m
Autobahnanschluss <1.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap