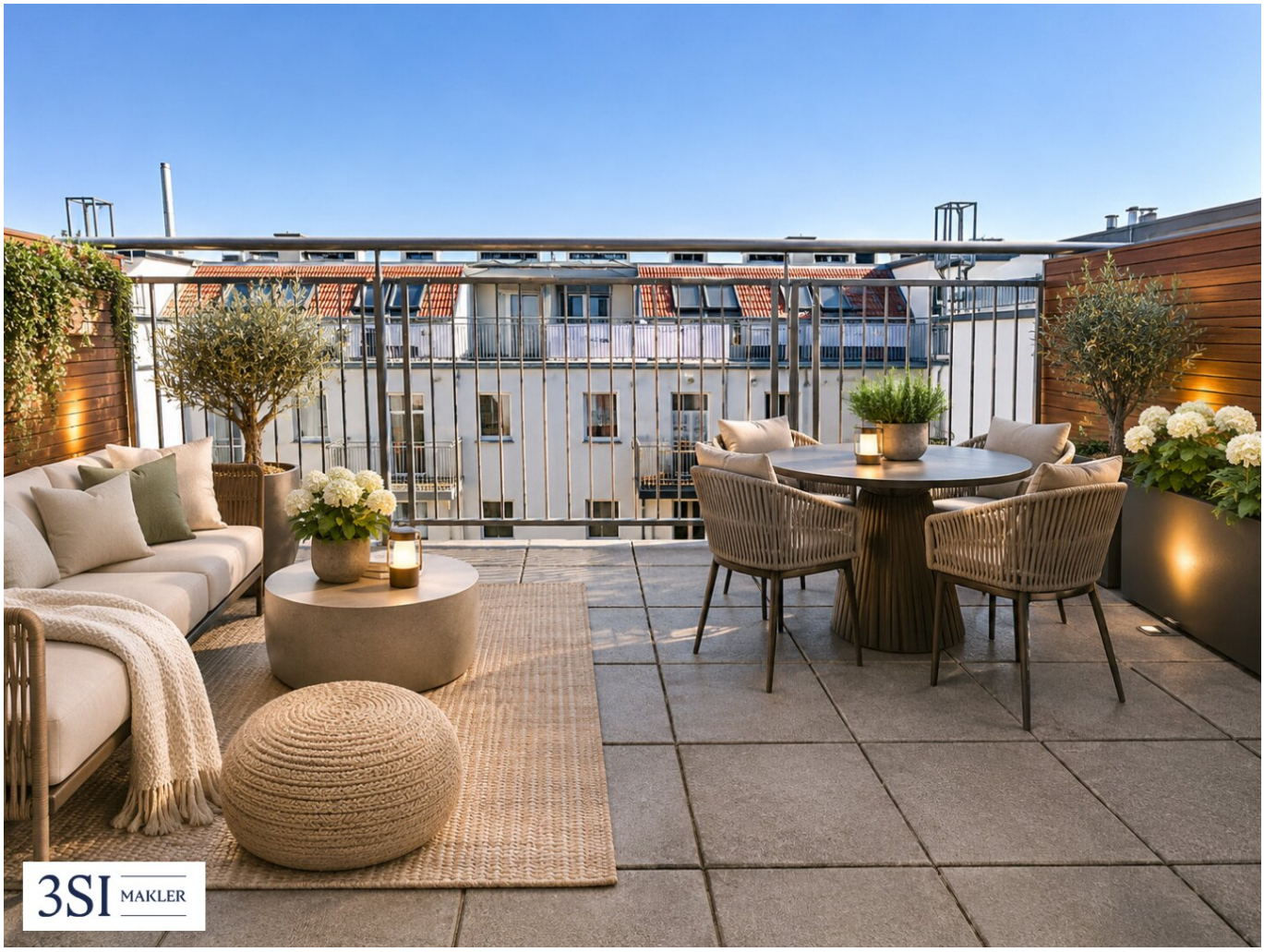
Hell, klimatisiert, großzügig - 3-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette - in ruhiger Seitenstraße des 12. Bezirks



Objektnummer: 23012

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Oswaldgasse 7
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien,Meidling
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,37 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	529.000,00 €
Betriebskosten:	252,70 €
USt.:	29,49 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michelle Heindl

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7


3SI MAKLER


3SI MAKLER


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







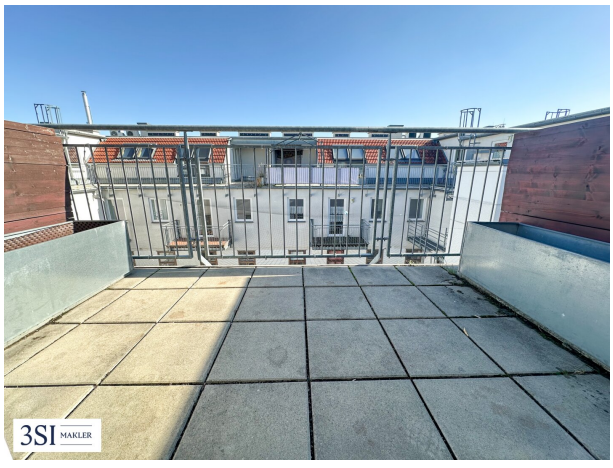






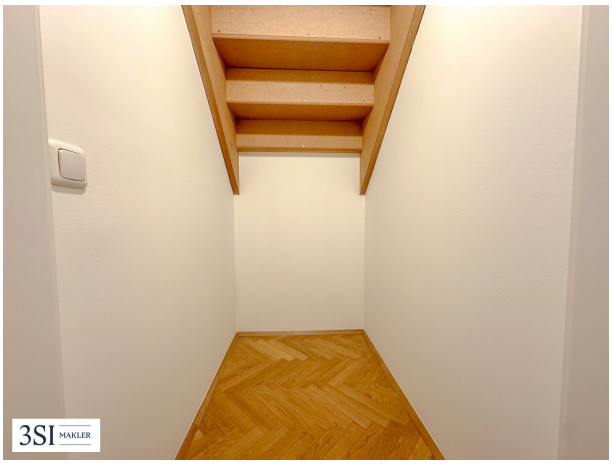







3SI MAKLER


3SI MAKLER

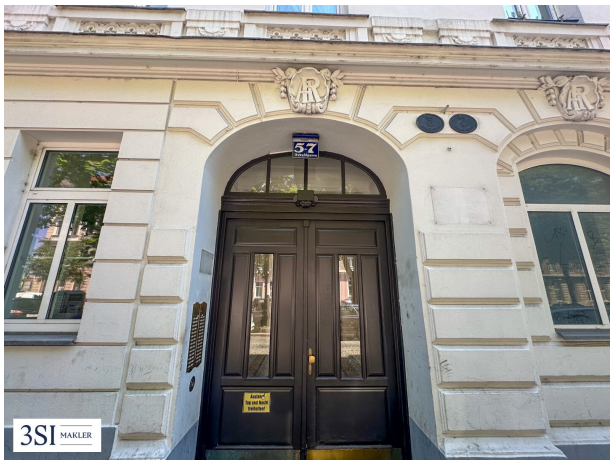

3SI MAKLER













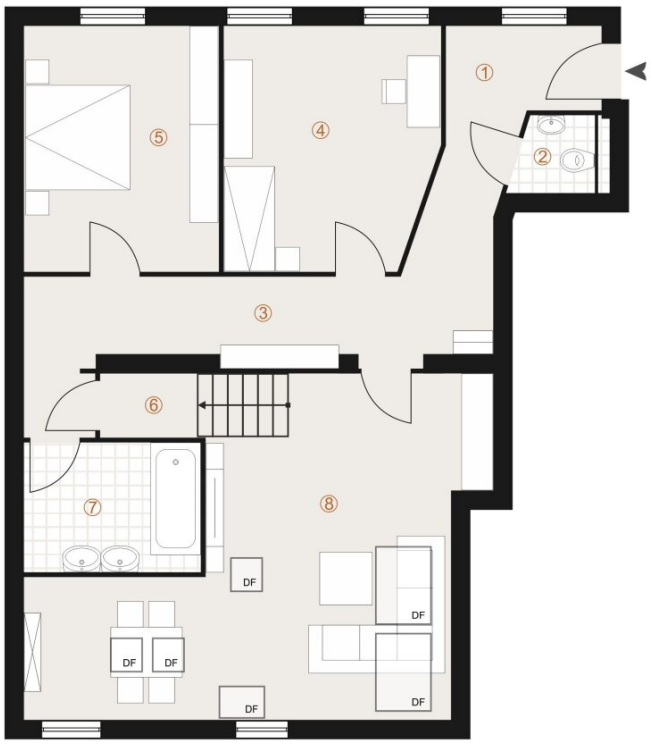
Oswaldgasse 5-7
1120 Wien

Top 7/32, 1+2.Dachgeschoss
WNFL: ca. 100,37 m²

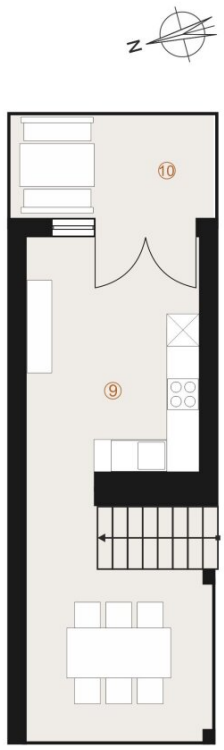
1	Vorraum	3,28 m²
2	WC	1,62 m²
3	Gang	14,74 m²
4	Zimmer	12,53 m²
5	Zimmer	12,55 m²
6	Abst.	1,70 m²
7	Bad	5,68 m²
8	Wohnküche	27,30 m²
9	Wohnküche	20,97 m²
10	Terrasse	5,88 m²



3SI MAKLER



1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss

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

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette nahe Bahnhof Meidling

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. 100 m² Wohnfläche überzeugt die 3-Zimmer-Wohnung mit heller Atmosphäre, großzügigem Wohnbereich sowie attraktiver Freifläche (ca. 4 m² Balkon).

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 zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, eine Garderobe sowie praktische Abstellflächen.

Die Herzstücke der Wohnung bildet zum einen der großzügige Wohn- und Essbereich sowie zum anderen die darüber gelegene Galerie, die sich als perfekter Homeoffice anbietet und die voll ausgestattete Küche. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Sonnen-Terrasse, die 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.

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

Zwei Zimmer

Badezimmer mit Badewanne

Separates WC

Abstellraum

Großzügiger Wohn- und Essbereich

Galerie mit voll ausgestatteter Küche

Geräumige Terrasse

Highlights der Immobilie

Dachgeschosswohnung in gepflegtem Altbau

Ca. 100 m² Wohnfläche

Großzügiger Wohnessbereich

Große Terrasse

Drei Zimmer – ideal für Paare, Familien oder Home-Office

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 <325m
Apotheke <350m
Klinik <350m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <150m
Kindergarten <275m
Universität <1.300m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <375m

Bäckerei <225m
Einkaufszentrum <450m

Sonstige
Geldautomat <475m
Bank <475m
Post <475m
Polizei <300m

Verkehr
Bus <25m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <75m
Bahnhof <325m
Autobahnanschluss <1.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap