

# REPRÄSENTATIVE DG-WOHNUNG AUF EINER EBENE MIT PANORAMABLICK!



**Objektnummer: 1816**

**Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	174,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	287,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,03 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,97
<b>Kaufpreis:</b>	1.790.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>USt.:</b>	30,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Mahmod Farokhnia**

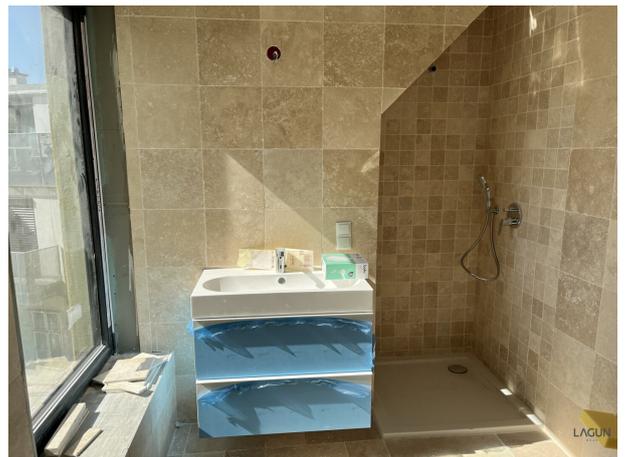
Lagun Makler GmbH & Co KG  
Theresiengasse 47 / Hofgebäude



















## Objektbeschreibung

### REPRÄSENTATIVE DG-WOHNUNG AUF EINER EBENE MIT PANORAMABLICK!

Zum Verkauf gelangt eine traumhafte, gartenseitige Dachgeschosswohnung zwischen Türkenschanzpark und dem Gersthofer Platz.

Die 174 m<sup>2</sup> große und auf einer Ebene befindliche Dachgeschosswohnung teilt sich wie folgt auf:

- Wohnküche 64, 11 m<sup>2</sup> mit Ausgang zu der Terrasse mit 13,50 m<sup>2</sup> sowie durch eine Innenstiege zu der Dachterrasse mit ca. 100 m<sup>2</sup>
- Speis 5,54 m<sup>2</sup>
- Zimmer 11, 60 m<sup>2</sup>
- Zimmer 20,10 m<sup>2</sup>
- Schrankraum 10,77 m<sup>2</sup>
- Bad/WC 10,75 m<sup>2</sup>
- Wirtschaftsraum 8,32 m<sup>2</sup>
- Vorraum 24,29 m<sup>2</sup>
- Zimmer 15,55 m<sup>2</sup>
- Dusche / WC 3,2 m<sup>2</sup>

Die DG-Wohnung befindet sich auf der hauseigenen Gartenseite, somit ist sie ruhig, sonnig

und hell. Die lichtdurchflutete Wohnküche, basierend auf 4 Türen, mit einer Breite von insgesamt, 3,2 m auf 2,2 m zu der Terrasse, 2 Dachflächenfenster, 2 Lichtkuppeln sowie die Fenster zum Lichthof.

Von der Gründachterrasse hat man einen Panoramablick über die Dächer Wiens und auf die umliegenden Parkanlagen.

Das Gebäude wurde umfassend grundsaniert und es besticht durch sein Flair der Jahrhundertwende, einer imposanten Fassade und einem repräsentativen Stiegenhaus mit Personenaufzug.

Die DG-Wohnung befindet sich zurzeit in der Bauphase.

Optional besteht die Möglichkeit einen Garagenstellplatz im Nebengebäude zu erwerben.

Nähere Informationen erhalten Sie nach Online-Anforderung des gegenständlichen Exposés.

***"Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten die Interessen beider Vertragspartner."***

***"Alle oben ersichtlichen Angaben wurden uns von dem/der Eigentümer/in zur Verfügung gestellt."***

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap