

## Seltene Gelegenheit ! Traumhafte Dachterrassenwohnung!



**Objektnummer: 961**

**Eine Immobilie von ISIDEX GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Wohnfläche:</b>	58,88 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	142,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 52,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,49
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	197,88 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	92,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

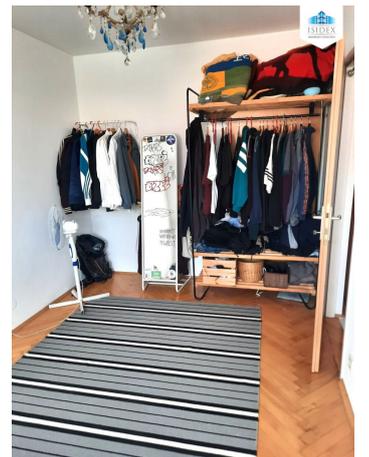


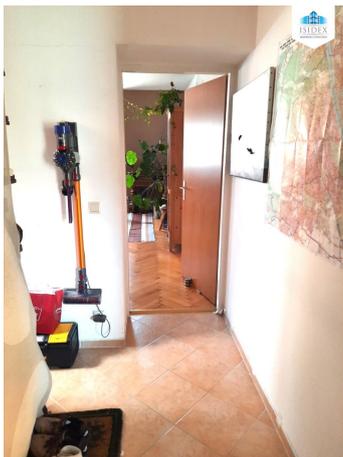
**Felix Kunej**

ISIDEX GmbH  
Tuchlauben 14 / 7  
1010 Wien









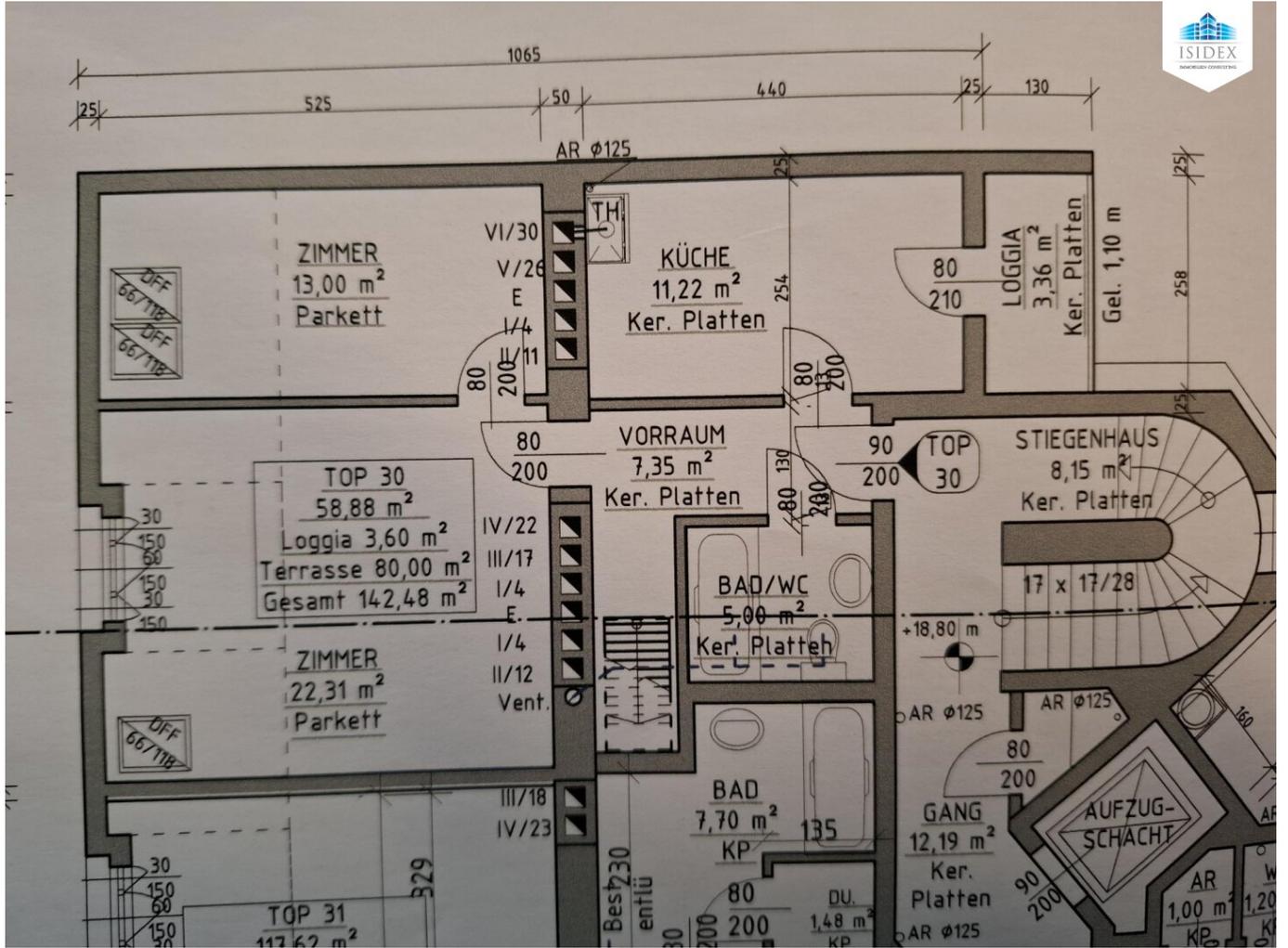








Google



# LAGEPLAN

M = 1 : 250



**AUFBAUTEN**

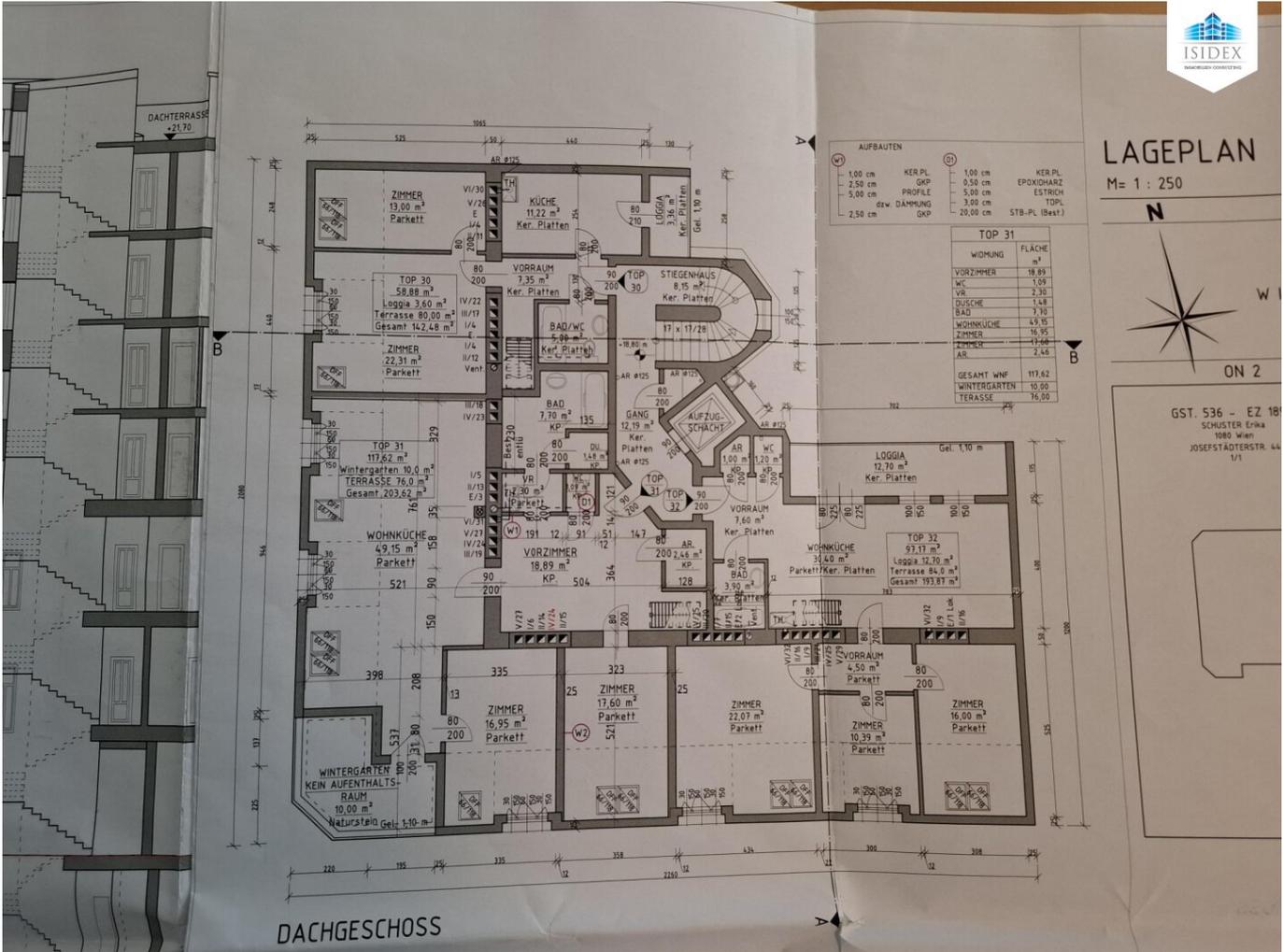
1,00 cm KER.PL	1,00 cm KER.PL	1,00 cm KER.PL
2,50 cm GKP	0,50 cm EPOXIDHARZ	ESTRICH
5,00 cm PROFIL	5,00 cm	TDPL
2,50 cm dzw. DÄMMUNG	3,00 cm	STB-Pl (Best)
2,50 cm GKP	20,00 cm	

**TOP 31**

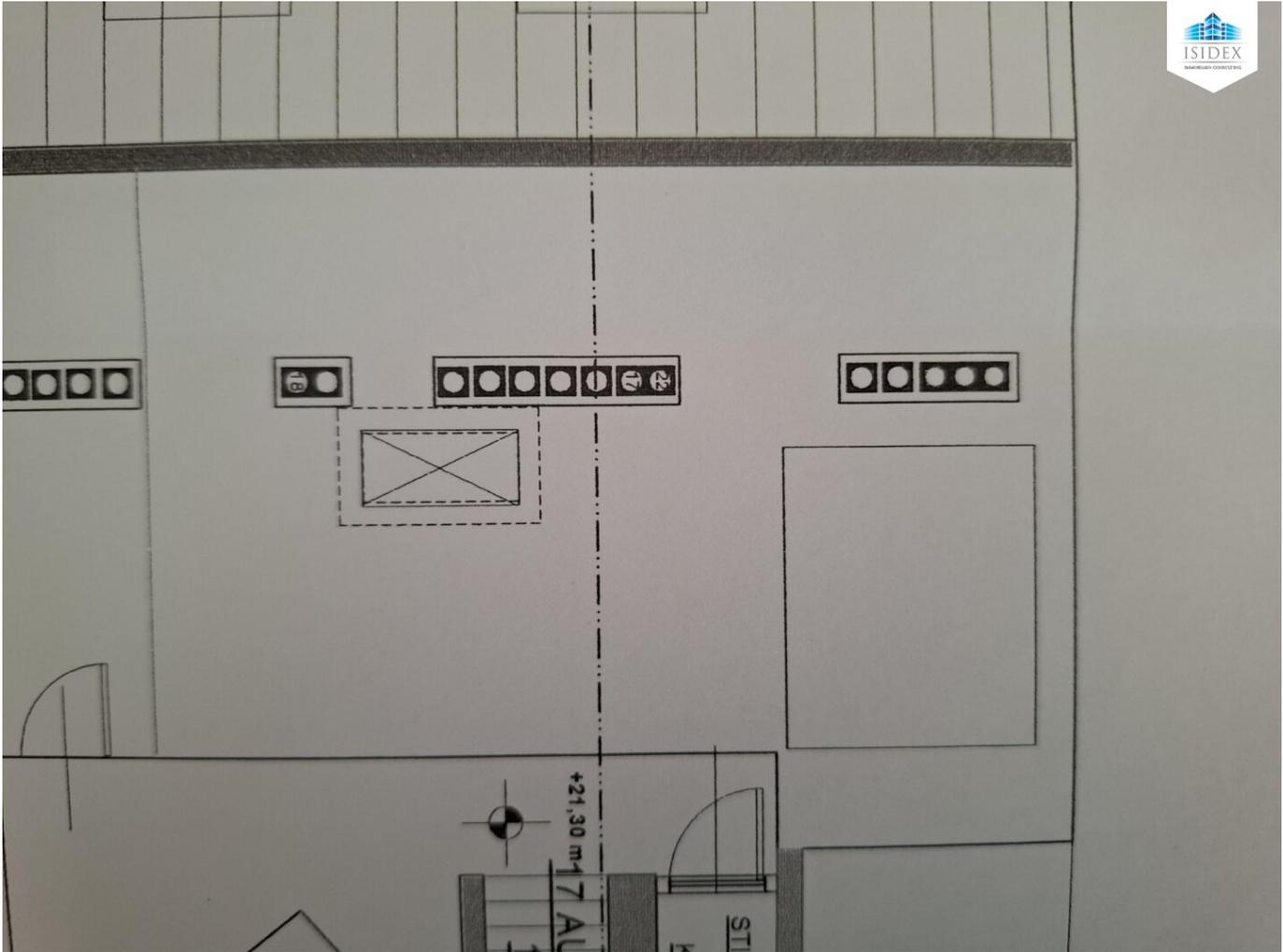
WOMBUNG	FLÄCHE
VORZIMMER	18,89 m <sup>2</sup>
WC	1,08 m <sup>2</sup>
VR	2,30 m <sup>2</sup>
DUSCHE	1,48 m <sup>2</sup>
BAD	7,70 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	49,15 m <sup>2</sup>
ZIMMER	16,95 m <sup>2</sup>
ZIMMER	17,60 m <sup>2</sup>
AR	2,46 m <sup>2</sup>
GESAMT WNF	117,42 m <sup>2</sup>
WINTERGARTEN	10,00 m <sup>2</sup>
TERASSE	76,00 m <sup>2</sup>

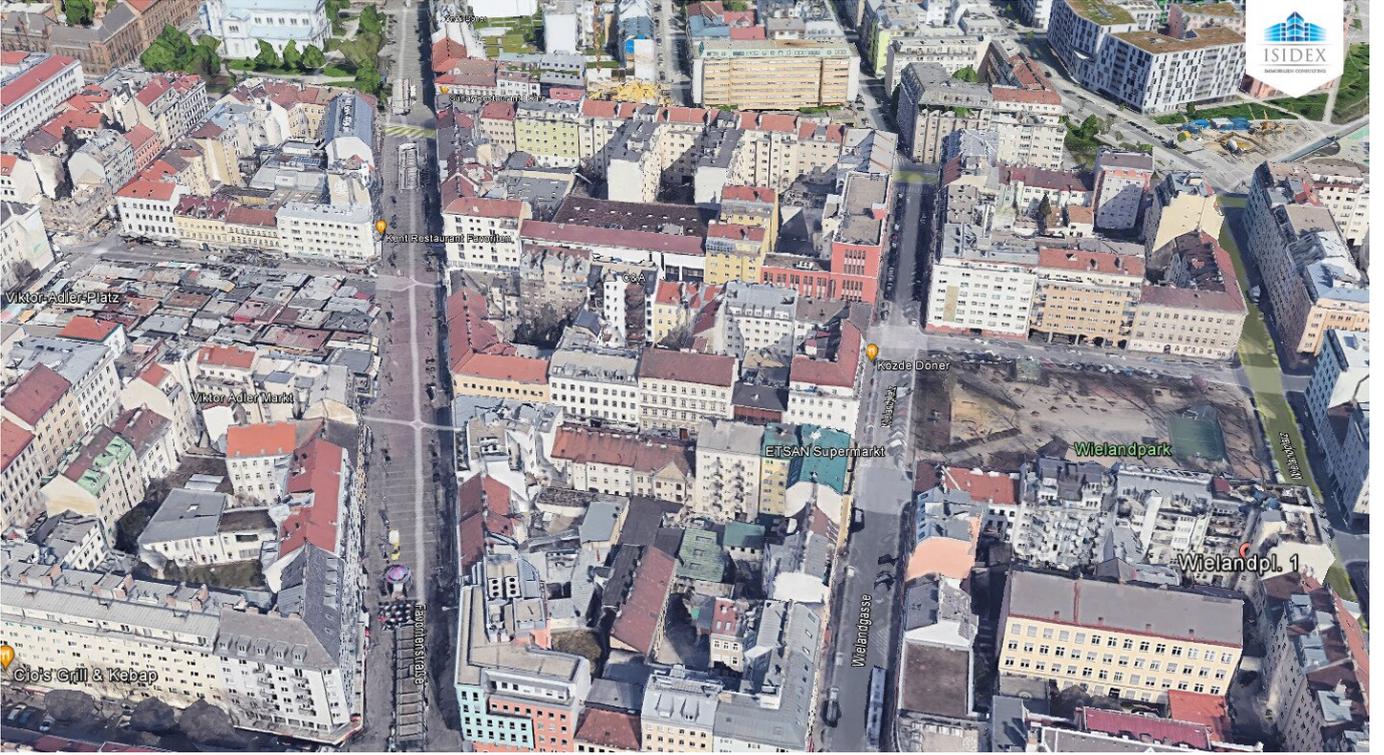
ON 2  
GST. 536 - EZ 18  
SCHUSTER Erika  
1080 Wien  
JOSEFSTÄDTERSTR. 44  
1/1

DACHGESCHOSS









## Objektbeschreibung

**Liebe Interessentin, lieber Interessent,**

ich bin eine charmante; nicht alltägliche Dachgeschosswohnung, welche im Jahr 2000 das Licht der Welt erblickt hat. Ich war sozusagen ein "Riesenbaby", denn zuzüglich zur Wohnung bekam ich eine traumhafte Dachterrasse mit einem gigantischen Ausmaß von ca. 80 m<sup>2</sup>. Dass ich auf Wohnebene aber auch einen nach Westen ausgerichteten Balkon habe, sollte man auch nicht außer Acht lassen.

Ich wurde sehr geschmackvoll ausgestattet und verfüge über ca. 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche, den Balkon nicht eingerechnet, die sich wie folgt aufteilen: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, Vorraum und einen Abstellraum. Im Verhältnis zur Dachterrasse erscheine ich hier vielleicht etwas klein, aber gerade deshalb bin ich so besonders und nicht alltäglich.

Die Dachterrasse bietet jedem etwas! Vielleicht bist Du ein Sonnenanbeter und willst uneingeschränkt den ganzen Tag die Sonnenstrahlen genießen- Vielleicht bist Du ein leidenschaftlicher Griller und ladest Dir gerne Freunde und Bekannte dazu ein. Oder vielleicht sind Pflanzen und Blumen Dein ganz großes Hobby. Oder Du bist einfach ein stiller Genießer und nutzt die Möglichkeit, den Alltag hinter Dich zu lassen. Unzählige Möglichkeiten warten auf Dich. Gestalte Dir Deine ganz persönliche Oase. Momentan erreichst Du meine Dachterrasse über das Stiegenhaus, eine Möglichkeit, ein direkter Zugang von der Wohnung lässt sich aber problemlos herstellen.

Über die Wohnlage gibt es sicher unterschiedliche Meinungen. Ich fühle mich aber wohl hier und ich denke, viele andere sehen das auch so. Multikulturelle Gesellschaft, welche zweifellos in dieser Wohnlage zu finden ist, hatte schon immer ihren Reiz. Das reichhaltige, teils exotische Nahrungsmittelangebot ist diesem Umstand geschuldet und zieht viele Leute beim Einkaufen in ihren Bann. Genieße auch Du dieses außergewöhnliche Flair! Wenn Du dann heim kommst, wartet auf Dich quasi der Gegenpol, eine Erholungsoase für Geist und Körper...

Ausführliche Informationen und entsprechende Unterlagen werden Dir gerne übermittelt. Für dies und zwecks Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktierst Du bitte meinen Makler, Herrn Felix Kunej ausschließlich schriftlich unter [kunej@isidex.at](mailto:kunej@isidex.at) oder Sie verwenden das jeweilige Anfrageformular.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse,

Telefon, Email) zu vereinbaren, Unterlagen zu übermitteln und zu diesem Objekt Auskunft zu erteilen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.