

**Urbanes Wohnen - Dachgeschosswohnung mit Terrasse in  
zentraler Lage um 399.000 €!**



**Objektnummer: 21741**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>             | Wohnung - Dachgeschoß          |
| <b>Land:</b>            | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>         | 1150 Wien                      |
| <b>Wohnfläche:</b>      | 76,53 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>          | 3                              |
| <b>Bäder:</b>           | 1                              |
| <b>WC:</b>              | 1                              |
| <b>Terrassen:</b>       | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b> | 53,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>       | 399.000,00 €                   |

## Ihr Ansprechpartner



### **Ing. Stephanie Leiner**

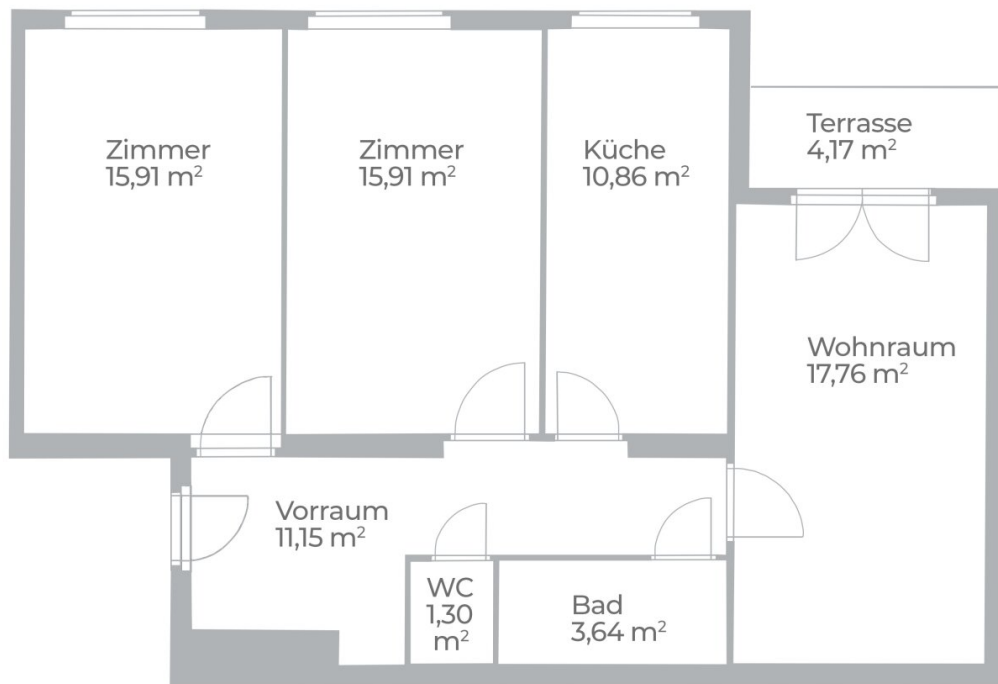
Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1  
2320 Schwechat

H +43 664 350 11 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

In einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens, im 15. Bezirk, befindet sich diese Dachgeschoß-Wohnung zum Verkauf. Mit einer Fläche von großzügigen 76,53m<sup>2</sup>, 3 Zimmern und einer sonnigen Terrasse ist diese Immobilie perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einem großen Zuhause sind.

Die Wohnung besticht durch ein durchdachtes Raumkonzept. Der helle und offene Wohn- und Essbereich mit großen Fenstern und direktem Zugang zur Terrasse bietet einen wunderschönen Blick über die Dächer von Wien. Hier können Sie gemütliche Abende verbringen oder einfach nur die Sonne genießen.

Das Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank. Auch hier sorgen große Fenster für viel Licht und eine angenehme Atmosphäre. Ein weiteres Zimmer kann als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Kinderzimmer genutzt werden - hier sind Ihnen keine Grenzen gesetzt.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist der Personenaufzug, der Sie bequem und barrierefrei in das Dachgeschoß bringt. Die Wohnung befindet sich in einem massiven Gebäude und bietet somit optimalen Schutz und eine hohe Wertbeständigkeit.

Aber nicht nur die Wohnung selbst überzeugt, auch die Lage ist unschlagbar. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem in alle Teile der Stadt zu gelangen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das tägliche Leben bequem macht - von Ärzten und Apotheken über Schulen und Kindergärten bis hin zu Universitäten und höheren Schulen. Auch Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich in der Umgebung.

Nutzen Sie die Chance und werden Sie Eigentümer dieser außergewöhnlichen Dachgeschoß-Wohnung in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Der Kaufpreis von 450.000,00 € ist angesichts der Lage und der großzügigen Fläche mehr als angemessen. Zögern Sie nicht lange und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - denn diese Immobilie wird sicherlich nicht lange auf dem Markt bleiben!

### **Alle Details auf einen Blick:**

- \* ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 4,17 m<sup>2</sup> Terrasse
- \* 3 sehr komfortable und groß geschnittene Zimmer
- \* Dachgeschoss ohne Dachschrägen

\* Krebsgartengasse im 15. Bezirk in Wien

\* sehr begehrte und absolut ruhige Wohngegend

Kaufpreis: € 399.000,-

### **[YOUTUBE VIDEOBESICHTIGUNG](#)**

**Rufen Sie an und sichern Sie sich diese absolute Traumwohnung**

**Ing. Stephanie Leiner - [0664 350 11 11](tel:06643501111)**

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3,6 % inkl. USt.

**Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!**

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, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

Wir bitten um Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap