

**PROVISIONSFREI!!! ZUCKERL IM DACHGESCHOSS!  
TOLLE AUSSICHT IN RUHELAGE MIT PERFEKTER  
ZENTRUMSANBINDUNG!**



**EiseleREAL**

**Objektnummer: 16317**  
**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1180 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1962                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 68,41 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 92,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 68,41 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                        |
| <b>Keller:</b>                       | 7,00 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 101,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,78                                     |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 568.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 154,64 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 15,46 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

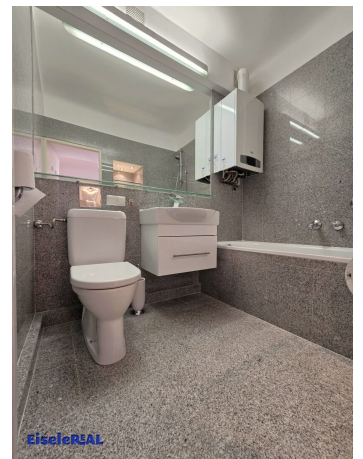
### Evelyne Eisele-Bruckböck

Eisele Real KG  
Mühlgasse 1A/1/4  
2331 Vösendorf

T +43 676 / 777 77 88  
F +43 (1) 253 30 33 - 3399

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese helle und ruhige 3 Zimmer **Dachgeschoß-Wohnung OHNE DACHSCHRÄGEN** in 1180 Wien mit herrlichem Weitblick und unmittelbar beim Türkenschanzpark.

Sie befindet sich im 4.Stock ohne Lift und besticht durch ihre optimale Raumaufteilung.

**LEBENSQUALITÄT PUR** - hier können Sie sich nach einem stressigen Tag auf der südwestseitigen Terrasse erholen oder bereits das Frühstück auf der ostseitigen Terrasse mit herrlichem Blick in den Türkenschanzpark genießen.

**ALLE Räume** zentral begehbar!!

Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung, dennoch absolute Ruhelage.

Die Schellbahnstation Gersthof, sowie zahlreiche Straßenbahnlinien (40, 41, 9) und Bus 10A sind zu Fuß über eine Fussgeher Stiege (Beckenbrünnlgasse) in unmittelbarer Nähe zu erreichen.

Am `Gersthofer Platzl` finden Sie weiters eine große Auswahl an Geschäften aller Art und einen kleinen Markt.

**Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:**

- gemütlicher Wohnzimmerbereich mit Ausgang auf die **südwestseitige Terrasse und Blick auf Richtung Wiener Hausberge**
- moderne kleinere Küchenzeile (Geschirrspüler, Gasherd, Backrohr, Dunstabzug, Kühl-Gefrierkombination)
- 2 gemütliche ruhige Schlafzimmer eines mit Ausgang auf die **ostseitige Terrasse**
- Badezimmer mit Wanne, Waschbecken, WC und WM-Anschluss, Waschmaschine und Granitverfliesung
- zentraler Vorzimmerbereich

- großes Kellerabteil
- Allgemeingarten
- teilsaniert: Heizkörper, Dämmung der obersten Geschoßdecke für geringere Heizkosten

Für Fragen sowie für einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und freue mich auf Ihre Anfrage.

Evelyne Eisele-Bruckböck

Mobil: 0676 / 77777 88

evelyne.eisele@eiselereal.at

www.eiselereal.at

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
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 <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap