

**Moderne 3-Zimmer Wohnung im Zubau eines sanierten  
Altbaus mit großzügiger Dachterrasse**



**Objektnummer: 5672**

**Eine Immobilie von Chalupa Immobilien Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 75,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,89
<b>Kaufpreis:</b>	530.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,09 €
<b>USt.:</b>	14,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Komm.-Rat. Ing. Gerda Chalupa**

Chalupa Immobilien Services GmbH  
Schottenbastei 6  
1010 Wien

T +43 1 533 95 45 30



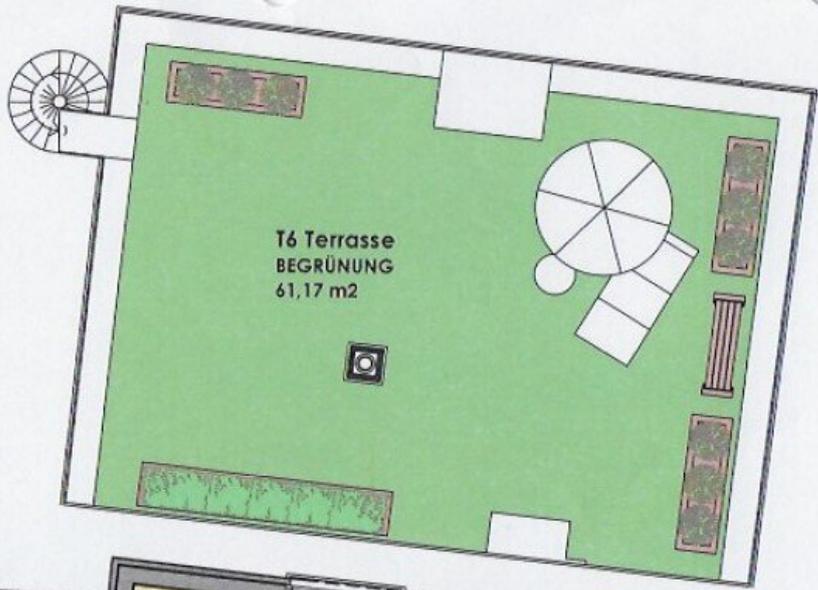




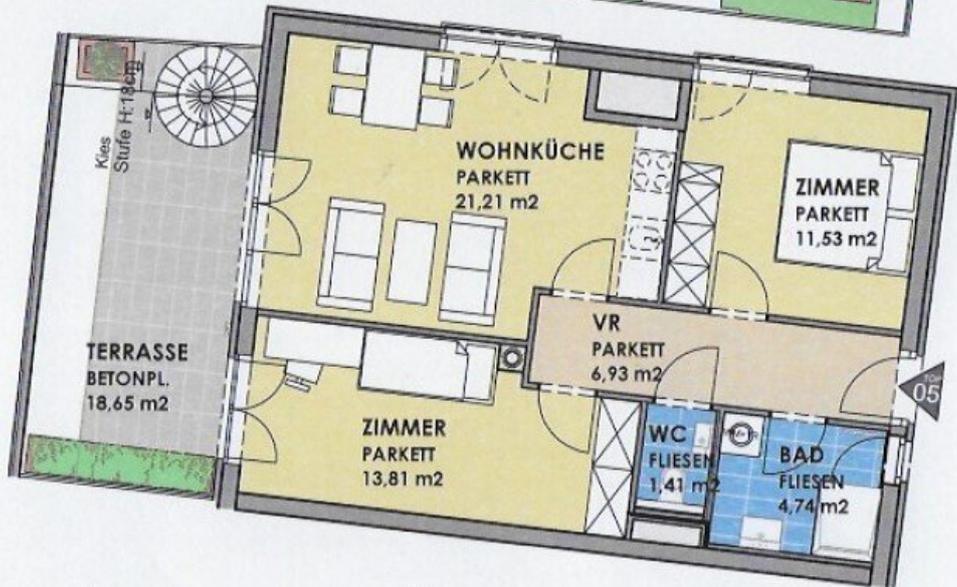








16 Terrasse  
BEGRÜNUNG  
61,17 m<sup>2</sup>



TERRASSE  
BETONPL.  
18,65 m<sup>2</sup>

WOHNKÜCHE  
PARKETT  
21,21 m<sup>2</sup>

ZIMMER  
PARKETT  
11,53 m<sup>2</sup>

ZIMMER  
PARKETT  
13,81 m<sup>2</sup>

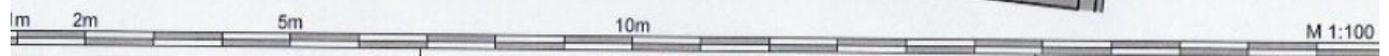
VR  
PARKETT  
6,93 m<sup>2</sup>

WC  
FLIESEN  
1,41 m<sup>2</sup>

BAD  
FLIESEN  
4,74 m<sup>2</sup>

Kies  
Stufe H: 18 cm

05



## Objektbeschreibung

**Die Wohnung wurde 2017 im Zuge eines modernen Zubaus des Hoftrakts errichtet** und kombiniert zeitgemäße Architektur mit dem Flair eines sanierten Altbaus.

Der Zugang erfolgt entweder über das Hauptgebäude im 1. Obergeschoss oder über eine Außentreppe direkt vom Innenhof – für flexible Erreichbarkeit und ein urbanes Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight sind die beiden großzügigen Freiflächen:

Direkt von der Wohnküche aus gelangt man auf eine rund **19 m<sup>2</sup> große Terrasse**, die zum gemütlichen Essen im Freien oder zum Entspannen einlädt. Über eine **außenliegende Wendeltreppe** ist die beeindruckende **Dachterrasse mit ca. 61 m<sup>2</sup>** erreichbar – ein echtes Highlight mit viel Platz für Sonne, Pflanzen oder Outdoor-Lounge.

Die rund 60 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hellen Räumen und einer modernen Ausstattung – perfekt für alle, die urbanes Wohnen mit großzügigen Außenflächen kombinieren möchten.

### Raumaufteilung

**Zentraler Vorraum:** Alle Räume sind bequem von hier aus zugänglich – ideal für eine optimale Raumnutzung.

**Tageslicht-Duschbad:** Modern ausgestattet mit Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss.

**Separates WC:** Praktisch vom Bad getrennt – ideal für Alltag und Gäste.

**Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer:** Flexibel nutzbar – perfekt für Paare, Familien oder Wohngemeinschaften.

**Wohnküche:** Das Herzstück der Wohnung – mit hochwertiger Einbauküche inklusive Siemens-Geräten (Elektroherd, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach) sowie Klimaanlage. Von hier aus direkter Zugang zur westseitigen Terrasse – ideal für Frühstück im Freien oder entspannte Abendstunden.

### Ausstattung

- Hochwertige Siemens-Geräte in der Küche

- Barrierefreier Zugang mit Aufzug
- Zwei Terrassen, inklusive großer Dachterrasse
- Tageslicht-Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Klimaanlage in der Wohnküche und einem Schlafzimmer
- Modernes Wohnambiente in einem sanierten Altbau (2017)
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum zur allgemeinen Nutzung
- Kellerabteil zur zusätzlichen Lagerung

Die Wohnung überzeugt mit eleganten und pflegeleichten Parkettböden in den Wohnräumen, kombiniert mit stilvollen Fliesen in den Nassbereichen.

Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme, während an heißen Tagen die Klimaanlage in der Wohnküche und einem Schlafzimmer für erfrischende Kühle sorgt.

Sichern Sie sich diese einmalige Gelegenheit auf eine stilvolle Wohnung in bester Lage – perfekt als Eigenheim oder attraktive Kapitalanlage!

Alle Angaben basieren auf Informationen des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap