

## **Neubau-Apartment mit Loggia in repräsentativen Gründerzeithaus**



**Objektnummer: 4356/208**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	64,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Laura Wirawan-Fritsch

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

T +43 1 890 01 52  
H +43 699 1019 2020

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





## Objektbeschreibung

Das repräsentative Gründerzeithaus aus 1883 mit reich gegliederter Fassade wurde vor 3 Jahren liebevoll ausgebaut und der Wohnraum wurde um 7 wunderschöne Dachterrassen Apartments erweitert. Die Grundrisse sind durchdacht und bieten mit Aussenflächen und tw. Dachterrassen ein herrliches Wohngefühl nicht nur in der schönen Jahreszeit.

Die Top 24 liegt im 1. DG und bietet auf einer Wohnfläche von 56,73 m<sup>2</sup> modernes, komfortables und ruhiges Wohnen. Vom Eingangsbereich gelangt man in den großzügigen 27,68 m<sup>2</sup> großen Wohnraum mit offener Küche.

Hier verschmelzen Kochen und Wohnen zu einem harmonischen Erlebnis – perfekt für gesellige Abende mit Freunden oder entspannte Familienessen.

Von hier gelangt man zum Schlafzimmer, separaten WC, und dem Badezimmer mit Dusche. Auch dieses Apartment ist mit einer feinen Loggia in der Größe von ca 8,13 m<sup>2</sup> versehen, die vom Schlafzimmer und dem Wohnzimmer erreichbar ist.

Die hochwertigen Materialien, darunter stilvolle Fliesen und edles Parkett, schaffen eine warme und einladende Atmosphäre. Die großen Fenster sorgen nicht nur für eine hervorragende Belüftung, sondern auch für viel Tageslicht, das die Räume erhellt und eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

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 <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap