

Luftige Dachgeschosswohnung auf einer Ebene mit Loggia



Objektnummer: 8425/106

Eine Immobilie von von Alten Immobilien treuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1989
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	95,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	83,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

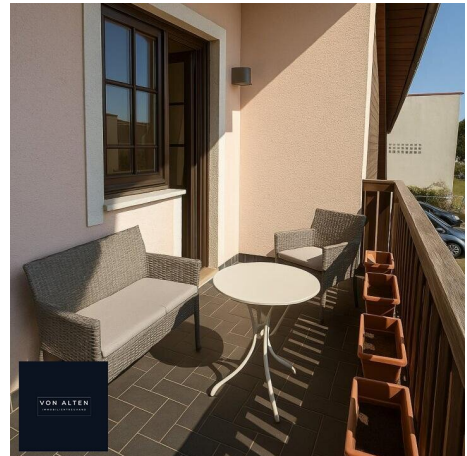


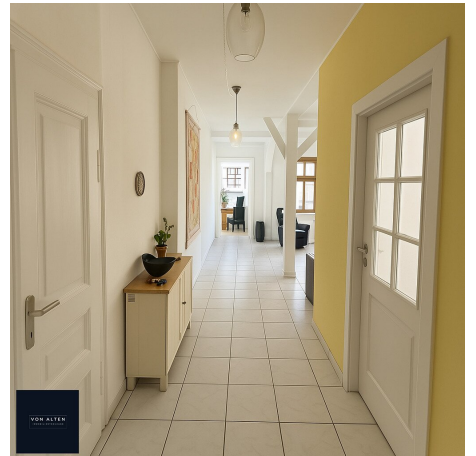
Lucie von Alten

von Alten Immobilien Treuhand GmbH
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf

T +4369910816911

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



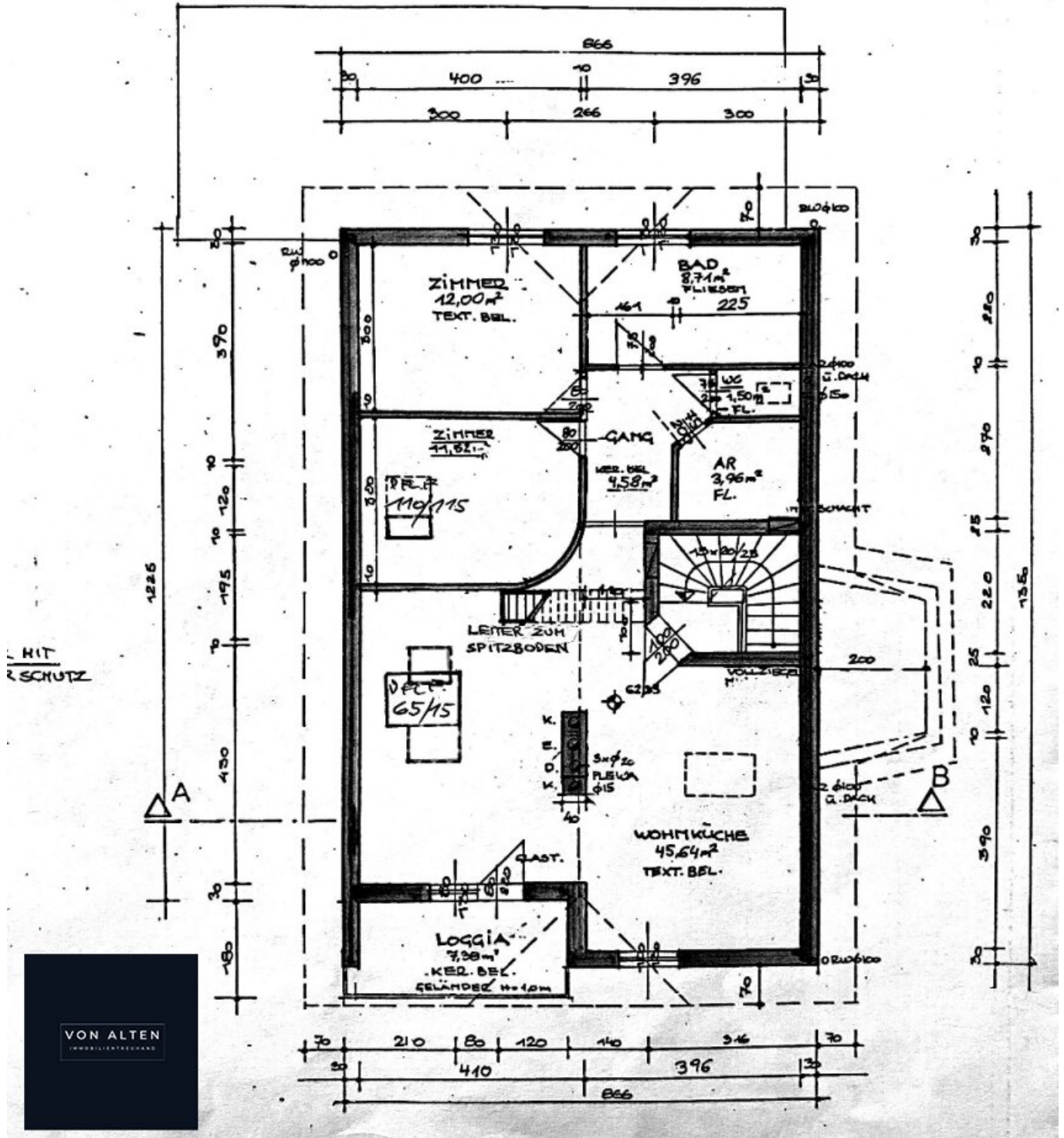








DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Die Vorzüge dieser Immobilie:

- + zwei-Objekthaus
- + Privatsphäre: Separater Zugang und eigenes Treppenhaus
- + ca. 95 m² Nutzfläche inkl. Loggia mit ca. 7 m²
- + 3 Zimmer
- + Badezimmer mit Dusche, Wanne und Fenster
- + separates WC
- + lichtdurchfluteter, großzügiger Wohnbereich
- + Galerie
- + Kamin
- + Kellerabteil
- + ruhige Lage: Gute Parkplatzsituation und dennoch gute Anbindung

Die Wohnung

Zum Verkauf steht eine ca. **1989** errichtete **Dachgeschosswohnung** in einem gepflegten Zwei-Parteienhaus. Bei diesem Objekt handelt es sich um ein **Zwei-Objekthaus, Vollaussnahme MRG.**

Die Wohnung bietet eine **Nutzfläche** von ca. **95 m²** (inkl. **6,5 m² Loggia**). Alle Zimmer sind separat begehbar. Vom Eingangsbereich gelangt man in den **großzügigen Wohn-/Essbereich** mit **maßgefertigter Tischlerküche**, in die **zwei Schlafzimmer**, das **Bad mit Fenster, Dusche & Wanne**, in das **separate WC**, sowie den **Abstellraum**. Die **Galerie**, die über eine Treppe im Wohnzimmer begehbar ist, bietet Potenzial für weiteren Ausbau, z. B. durch die Integration einer Dachgaube. Die **Raumhöhe** im Wohnbereich beträgt auf der höchsten Stelle **ca. 4,4 m**, dadurch wirkt der Wohnbereich **luftig** und **lichtdurchflutet**. Geheizt wird über eine **Gastherme**, welche sich im Keller befindet. Zusätzlich gibt es einen

Kamin im Wohnzimmer, der mit Holz beheizt wird.

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum.

****Bitte beachten Sie, dass einige der abgebildeten Einrichtungsgegenstände zur besseren Veranschaulichung als Visualisierungen erstellt wurden, um die Potenziale des Raumes darzustellen.****

Die Lage

Die Wohnung liegt im **23. Wiener Gemeindebezirk** und bietet eine **gute Anbindung in die Wiener Innenstadt**. In der Nähe befinden sich mehrere **Bushaltestellen**, die eine direkte Verbindung zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten bieten. Der **Bahnhof Wien Atzgersdorf** ist bequem zu Fuß erreichbar und bietet Anschluss an S-Bahn- sowie Regionalzüge. Darüber hinaus befinden sich die **Bushaltestellen der Linien 66A und 60A** in unmittelbarer Nähe. **Supermärkte, Apotheken** und weitere **Einrichtungen des täglichen Bedarfs** sind bequem erreichbar. In unmittelbarer Nähe befindet sich die traditionsreiche **Fleischerei Hödl**, ein Familienbetrieb in dritter Generation, bekannt für seine hauseigene Schlachtung und hochwertigen Fleisch- und Wurstspezialitäten. ?

Ein weiteres Highlight der Umgebung ist der **Liesingbach**, der im Rahmen des EU-Projekts **"Living River Liesing"** auf einer Länge von 5,5 Kilometern naturnah umgestaltet wird. Das Projekt verfolgt das Ziel, die natürliche Qualität des Liesingbachs wiederherzustellen und einen neuen Erholungsraum mit Schwimmmöglichkeit für die Anrainer zu schaffen.

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap