

Charmante Dachgeschoßwohnung mit Terrasse in 1230 Wien – Saniert & Einzugsbereit



Objektnummer: 21809

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	62,00 m ²
Nutzfläche:	94,66 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 147,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	213,42 €
USt.:	21,34 €
Provisionsangabe:	

8.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl

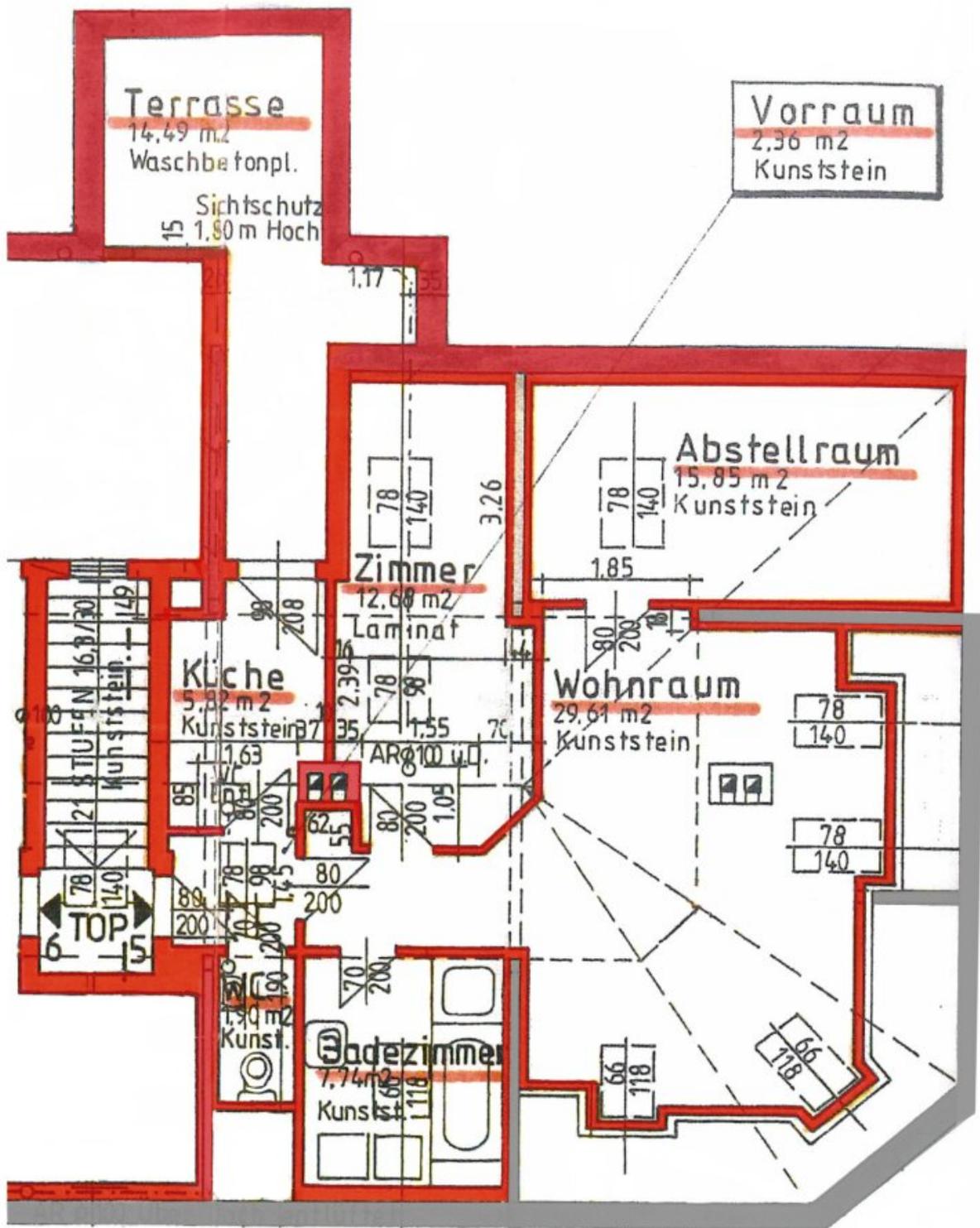
Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1











Objektbeschreibung

Dachgeschoß mit Charme – Saniertes Wohnerlebnis in 1230 Wien

Diese charmante 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung in 1230 Wien befindet sich im Dachgeschoß eines kleinen, gepflegten Zinshauses mit nur 6 Parteien. Die Wohnung wurde kürzlich komplett saniert – neue Elektrik, moderne Oberflächen und hochwertiger Boden schaffen ein wohnliches Ambiente.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 15 m² große Terrasse, die vom Wohnzimmer aus begehbar ist und in den ruhigen Innenhof zeigt – ideal für entspannte Abende im Freien.

Aufgrund der ausgeprägten Dachschrägen ist die Wohnung besonders für kreative Eigennutzer geeignet, die den Charme des Dachgeschoßes zu schätzen wissen. Die Grundfläche beträgt ca. 92 m², die anrechenbare Wohnfläche rund 62 m².

- [Hier finden Sie unsere Videobesichtigung](#)
- [Eindrücke der Liegenschaft finden Sie hier](#)
- [Grundrissplan](#)

Besonderheiten

- **Sofort beziehbar**
- **Große Terrasse** mit westlicher Ausrichtung
- **3 Zimmer** – flexibel nutzbar, ideal für Homeoffice
- **Dachschrägen mit Charme**
- **Allgemeiner Garten** zur Mitbenutzung
- **Kleine Hausgemeinschaft** mit Gastronomie im Erdgeschoß (Pizzeria)
- **Keine Küche vorhanden** – Gestaltungsfreiraum für Ihre Wunschküche

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitengasse im 23. Bezirk (Liesing) und bietet dennoch

eine hervorragende Verkehrsanbindung – die Südbahn (A2) ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch öffentliche Verkehrsmittel sowie Nahversorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe.

- **S-Bahn & Busverbindungen** in Gehweite
- **Supermärkte, Apotheke & Gastronomie** in der Umgebung
- **Perfekt für Pendler**, die in Wien wohnen möchten

Ideal für

- **Singles oder Paare**, die Wert auf Ruhe & Terrasse legen
- **Pendler mit Südbahn-Anbindung**
- **Eigennutzer**, die ihre persönliche Note einbringen wollen

IHRE INVESTITION: EUR 249 000,00

Schauen Sie sich das Objektvideo zu dieser Immobilie an: [Zum Objektvideo](#)

Übergabe ab Kaufvertrag

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.

KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer

Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur 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 danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu

dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap