

## **Bastlerhit- Ein Projekt für Macher:innen**



**Objektnummer: 7485/210**

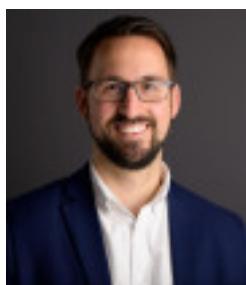
**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien, Favoriten
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	142,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	149,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 153,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

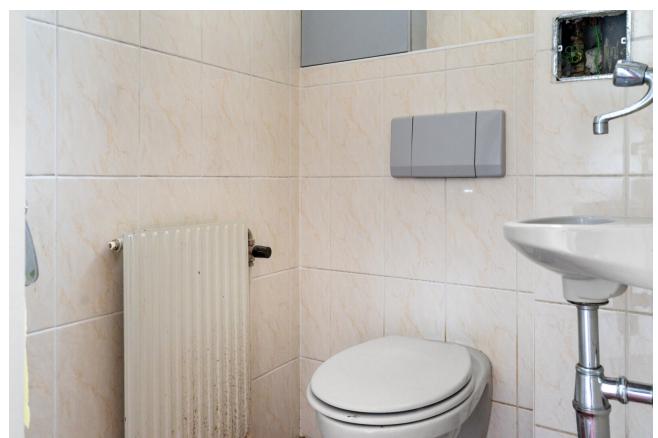
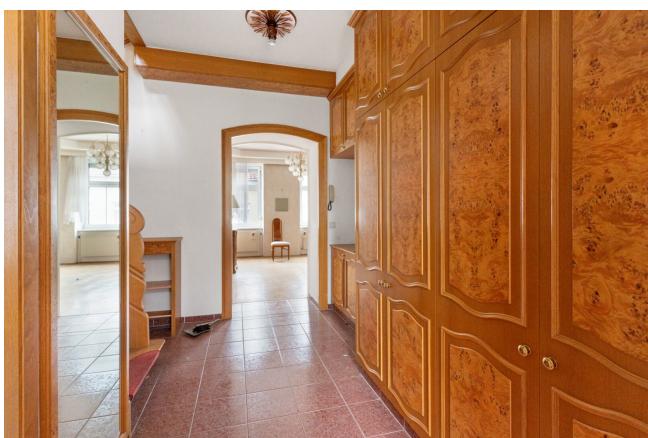
## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Raoul-Arthur Billan

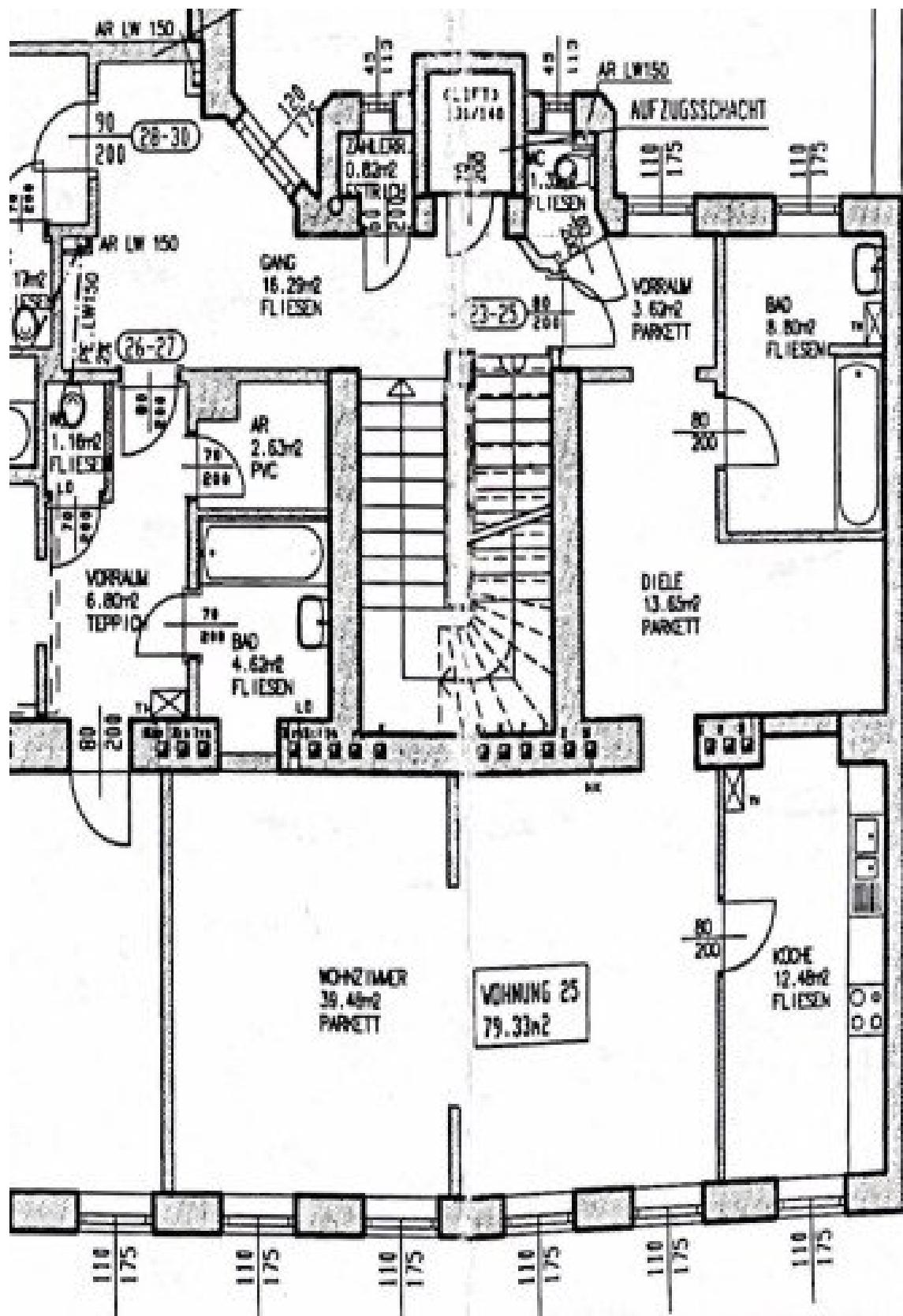
Arthur Real GmbH  
Handelskai 300A / I / EG09  
1020 Wien

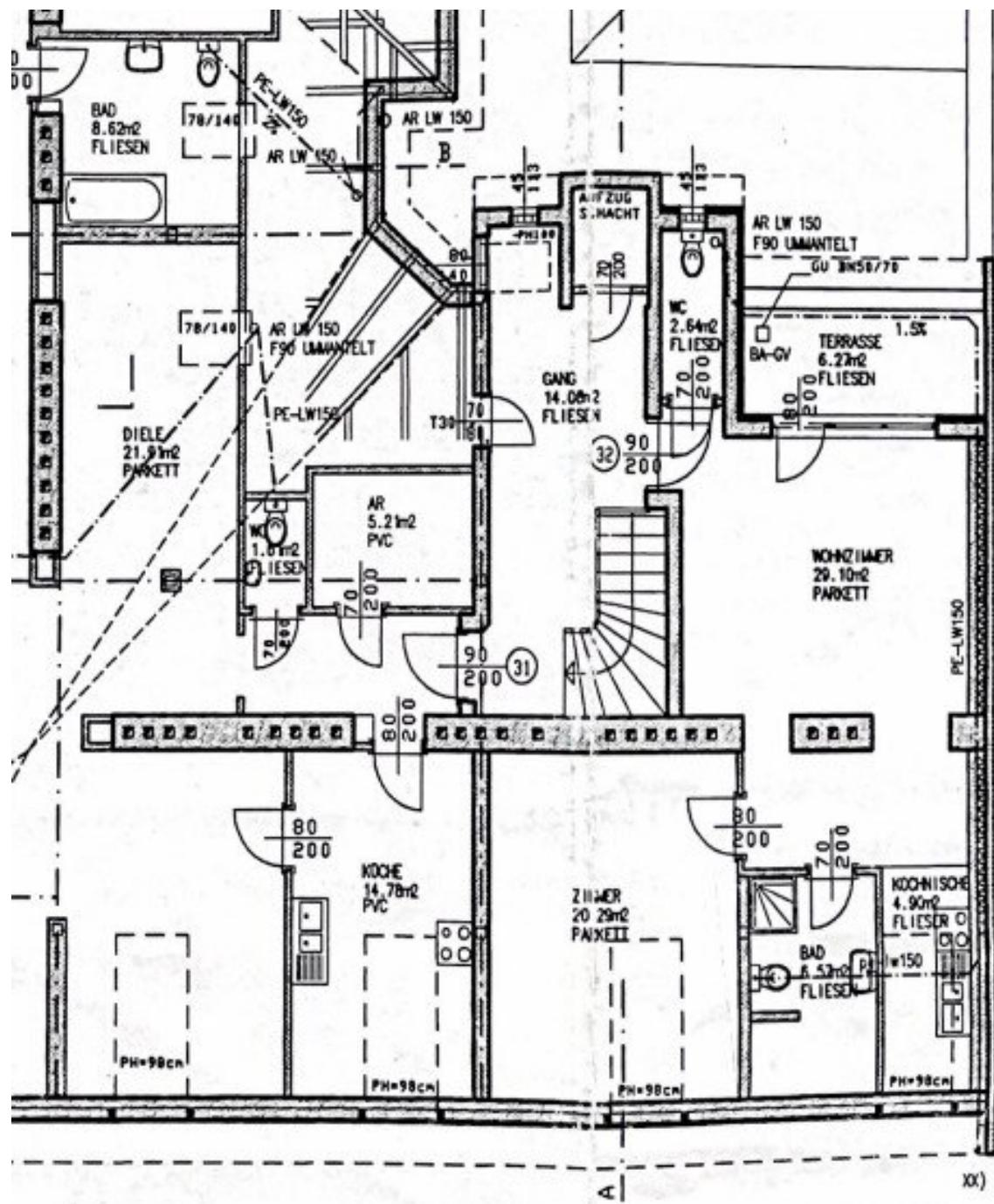












# Objektbeschreibung

## Dachgeschoß-Maisonette mit Terrasse – eine Wohnung für Macher!

Diese großzügige Maisonette im 3. und 4. Liftstock bietet eine außergewöhnliche Raumaufteilung, zwei separate Eingänge und viel Gestaltungsspielraum. Mit handwerklichem Geschick und kreativen Ideen verwandeln Sie diese Wohnung in ein echtes Schmuckstück. Ideal für alle, die Wert auf Individualität und Potential legen.

### Die Wohnung

#### Untere Etage (3. Liftstock):

- Vorzimmer mit Aufgang ins Obergeschoß
- Separates WC
- Badezimmer
- Küche
- Großes Wohnzimmer mit Essbereich – bei Bedarf abtrennbar für ein zusätzliches Schlafzimmer

#### Obere Etage (Dachgeschoß):

- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Separates WC
- Küche
- Sonnige **Terrasse** – ideal zum Entspannen im Freien

### Besonderheiten

- Beide Etagen mit Lift erreichbar

- **Zwei Eingänge** – flexibel nutzbar, z. B. als Wohn- und Arbeitsbereich oder für getrennte Nutzung
- **Renovierungsbedürftig** – ideal für kreative Köpfe, die sich ihr individuelles Zuhause schaffen möchten

## Fazit

Eine spannende Dachgeschoßwohnung mit viel Potential – perfekt für alle, die Raum zur Entfaltung suchen und Freude daran haben, eine Wohnung nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

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 <250m  
 Apotheke <250m  
 Klinik <750m  
 Krankenhaus <2.250m

### Kinder & Schulen

Schule <250m  
 Kindergarten <250m  
 Universität <750m  
 Höhere Schule <2.250m

### Nahversorgung

Supermarkt <250m  
 Bäckerei <250m  
 Einkaufszentrum <1.000m

### Sonstige

Geldautomat <500m  
 Bank <500m  
 Post <500m  
 Polizei <750m

## Verkehr

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap