

## **Charmante 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Balkon in 1100 Wien – Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 1856/72**

**Eine Immobilie von Immosamet GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 91,05 m <sup>2</sup>              |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 97,78 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 121,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,87                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 429.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 430,91 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 43,09 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

15.444,00 € inkl. 20% USt.

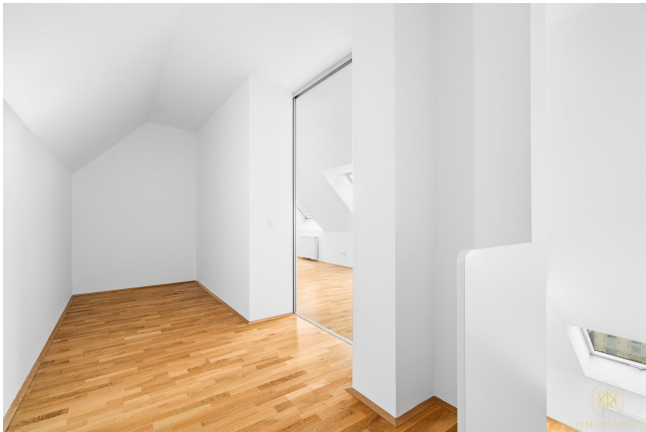
## Ihr Ansprechpartner

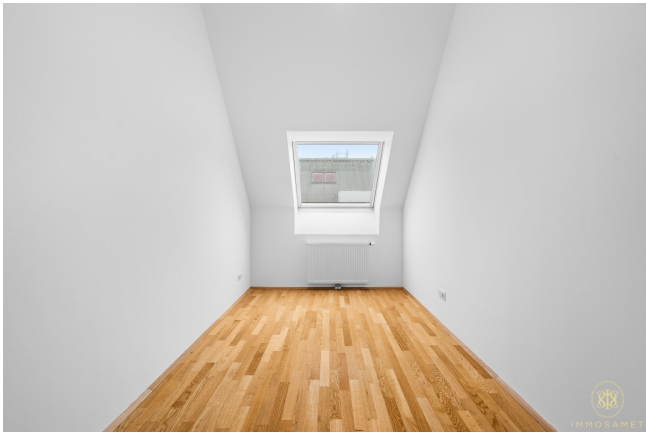


**Stella Caro Volkwein**

Immosamet GmbH  
Fischerstiege 4-8  
1010 Wien

T 0043 6606080608



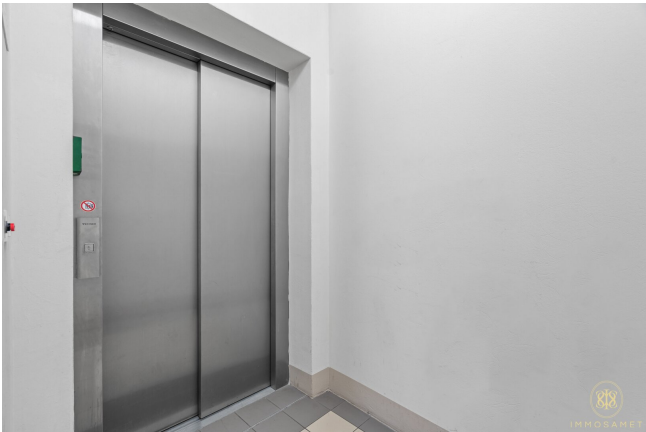








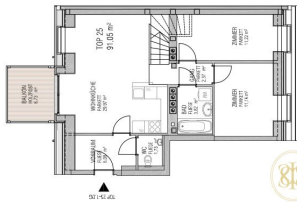




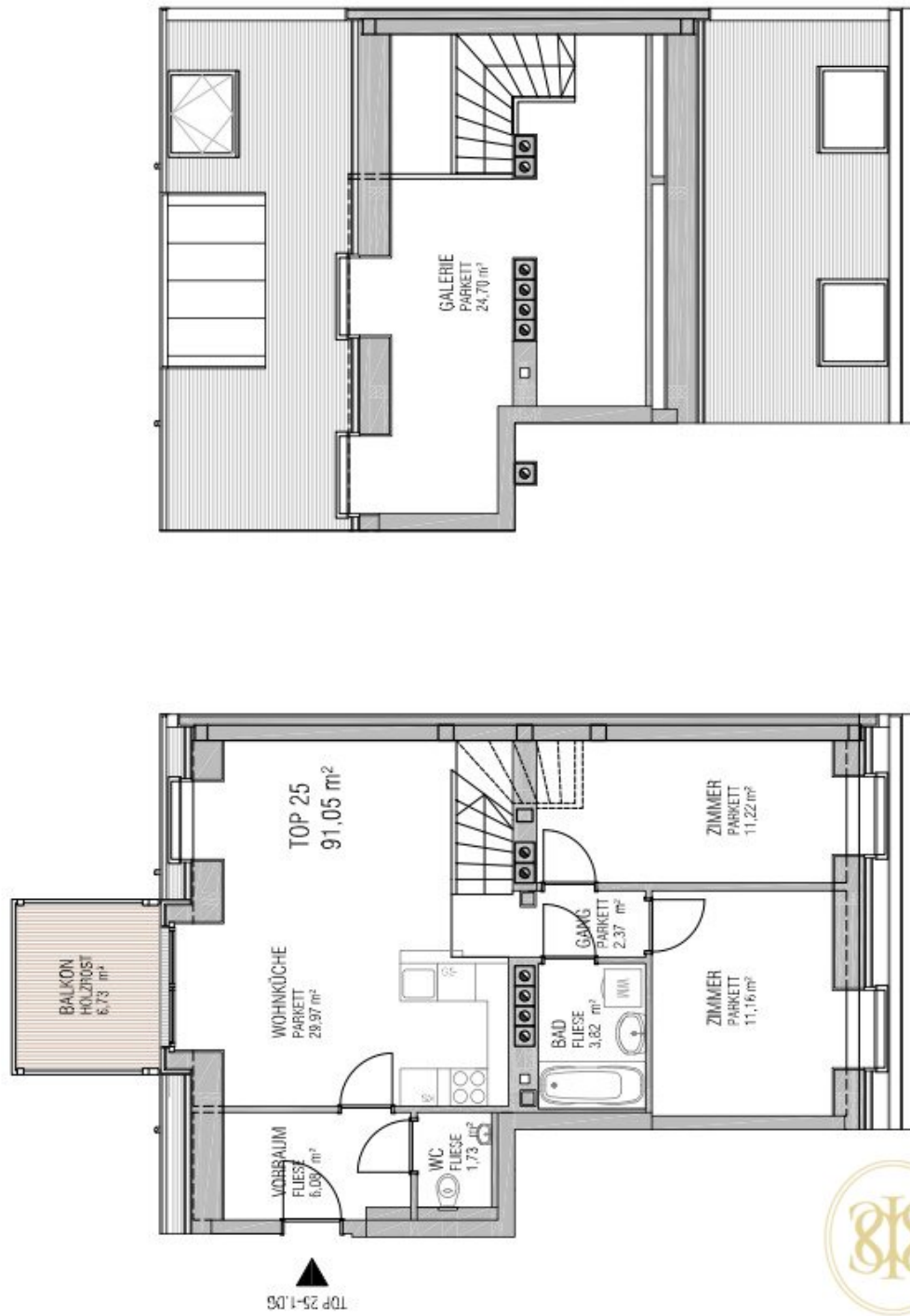




IMMOSAMET



IMMOSAMET



IMMOSAMET

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause im Herzen von Wien! Diese exklusive Dachgeschosswohnung im 1. Obergeschoss bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles Wohnambiente, sondern auch eine erstklassige Lage im aufstrebenden 10. Bezirk.

Mit einer großzügigen Fläche von 91,05 m<sup>2</sup> und vier lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung der ideale Ort für Familien, Paare oder all jene, die viel Platz und Komfort schätzen. Genießen Sie den atemberaubenden Stadtblick von Ihrem eigenen Westbalkon, wo Sie entspannte Stunden im Freien verbringen oder den Sonnenuntergang über den Dächern Wiens beobachten können.

Die Wohnung ist modern ausgestattet und verfügt über eine hochwertige Einbauküche, die sowohl Hobbyköche als auch Feinschmecker begeistern wird. Das stilvolle Badezimmer mit Badewanne lädt zum Entspannen ein, während der Fertigparkettboden in den Wohnbereichen eine warme und einladende Atmosphäre schafft.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder Bahnhof – Sie erreichen alle wichtigen Ziele der Stadt in kürzester Zeit. Für den täglichen Bedarf sind Arzt, Apotheke, Klinik, Schulen, Kindergärten und Supermärkte in unmittelbarer Nähe. So genießen Sie nicht nur die Vorzüge des urbanen Lebens, sondern auch die Bequemlichkeit, alles Wichtige direkt vor der Tür zu haben.

Die zentrale Heizungsversorgung durch Fernwärme sorgt für ein angenehmes Raumklima in der gesamten Wohnung und trägt zu einem nachhaltigen Lebensstil bei. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem zu Ihrer neuen Wohnung, sodass auch der Zugang für Familien mit kleinen Kindern oder ältere Menschen problemlos möglich ist.

Der Kaufpreis von 429.000,00 € eröffnet Ihnen die Möglichkeit, in eine der gefragtesten Lagen Wiens zu investieren. Verpassen Sie nicht diese Chance auf ein Zuhause, das Ihnen nicht nur Komfort, sondern auch Lebensqualität bietet.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Wien erwartet Sie!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immosamet.service.immo/registrieren/de) - <https://immosamet.service.immo/registrieren/de>

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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap