

**Hochwertige und helle DG-Wohnung 3-Zimmer mit
Terrasse / ERSTBEZUG / Nähe Kutschkermarkt / Top Lage**



Terrasse (Virtual Staging)

Objektnummer: 1801/76

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1994
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,50 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 62,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,23
Kaufpreis:	579.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

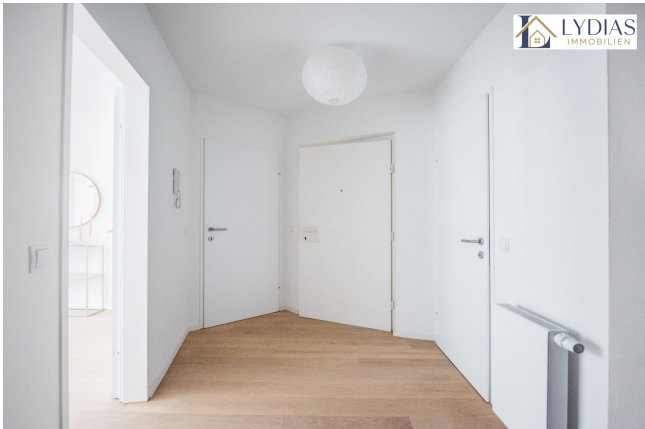
Lydia Litau

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

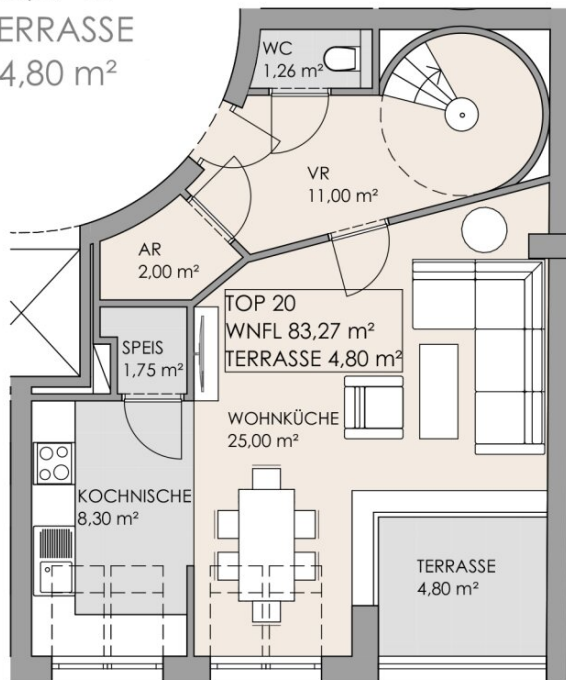
T +43 678 128 38 31

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

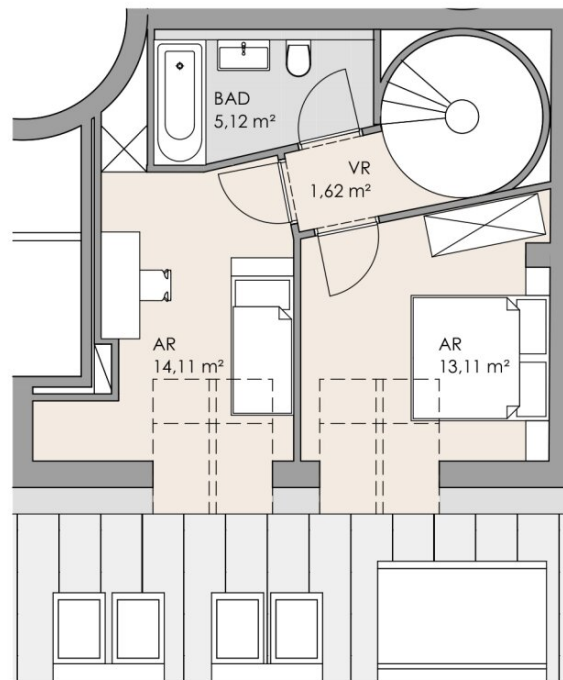




WNFL
83,27 m²
TERRASSE
4,80 m²



1.DACHGESCHOSS



2.DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Diese stilvolle 3-Zimmer-Maisonette im Dachgeschoss eines modernen Neubaus vereint luxuriöses Design, hochwertige Ausstattung und urbanen Lifestyle. Auf ca. 83 m² Wohnfläche – verteilt auf zwei Ebenen – erwartet Sie ein Zuhause mit besonderem Charakter. Auf der rund 5 m² großen Dachterrasse, die direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist, haben Sie ihre kleine gemütliche Oase über den Dächern Wiens.

Die gesamte Wohnung wurde im Zuge der Sanierung hochwertig modernisiert - neue Armaturen, geschmackvolle Fliesen und ein edler Parkettboden schaffen ein elegantes Wohnambiente. Die Betriebskosten inkl. Rücklage betragen rund 328,- EUR inkl. MwSt.

Zur Information: Die Möblierung wurde virtuell gestaltet und dient der Veranschaulichung. Gerne sende ich Ihnen die Originalfotos bei Interesse zu.

Raumaufteilung:

1. Ebene:

- Eingangsbereich mit Abstellraum und Wendeltreppe ins DG
- Lichtdurchflutete Wohnküche mit angrenzender Speisekammer
- Sonnige Terrasse (ca. 5 m²)
- Gäste-WC

2. Ebene:

- Zwei Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer mit Wanne, Handwaschbecken & WC

Sonstiges:

- Kellerabteil vorhanden
- Lift vorhanden

Highlights:

- GEMEINSCHAFTSGARTENGARTEN im ruhigen, grünen Innenhof
- Klimaanlage & moderne Ausstattung
- U-BAHN U6 nur ca. 3 Minuten entfernt (Michelbeuern), Straßenbahn 42 und 9 in unmittelbarer Nähe
- Optionaler PKW-Stellplatz (Stapelparkplatz EUR 12.000)
- SCHUBERTPARK, KUTSCHKERMARKT & TÜRKENSCHANZPARK in wenigen Gehminuten erreichbar
- EUROSPAR, BIPA & MÄRKTE (Lebensmitteleinkauf) in unmittelbarer Nähe
- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

Lage:

Wohnqualität in bester Lage.

Im beliebten 18. Bezirk genießen Sie urbanes Flair und höchste Lebensqualität. Der charmante Kutschkermarkt, gemütliche Cafés, feine Boutiquen und ausgezeichnete Restaurants liegen nur wenige Schritte entfernt. Hervorragende Anbindungen (Straßenbahn 42, U6 Michelbeuern-AKH) und der nahe Türkenschanzpark runden die perfekte Lage ab.

Sonstiges:

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:

+43 678 12 83831

office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap