

Charmante, helle Dachgeschoßwohnung in Toplage nahe Floridsdorfer Spitz



Einrichtungsvorschlag / KI generiert

© Hillinger Immobilien GmbH

Objektnummer: 7191/228

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	72,16 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	C 66,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	126,39 €
Hezkosten:	30,00 €
USt.:	15,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Robert Holzmann

Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7
1100 Wien

T +4366499960996

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



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



Einrichtungsvorschlag / KI generiert



© Hillinger Immobilien GmbH

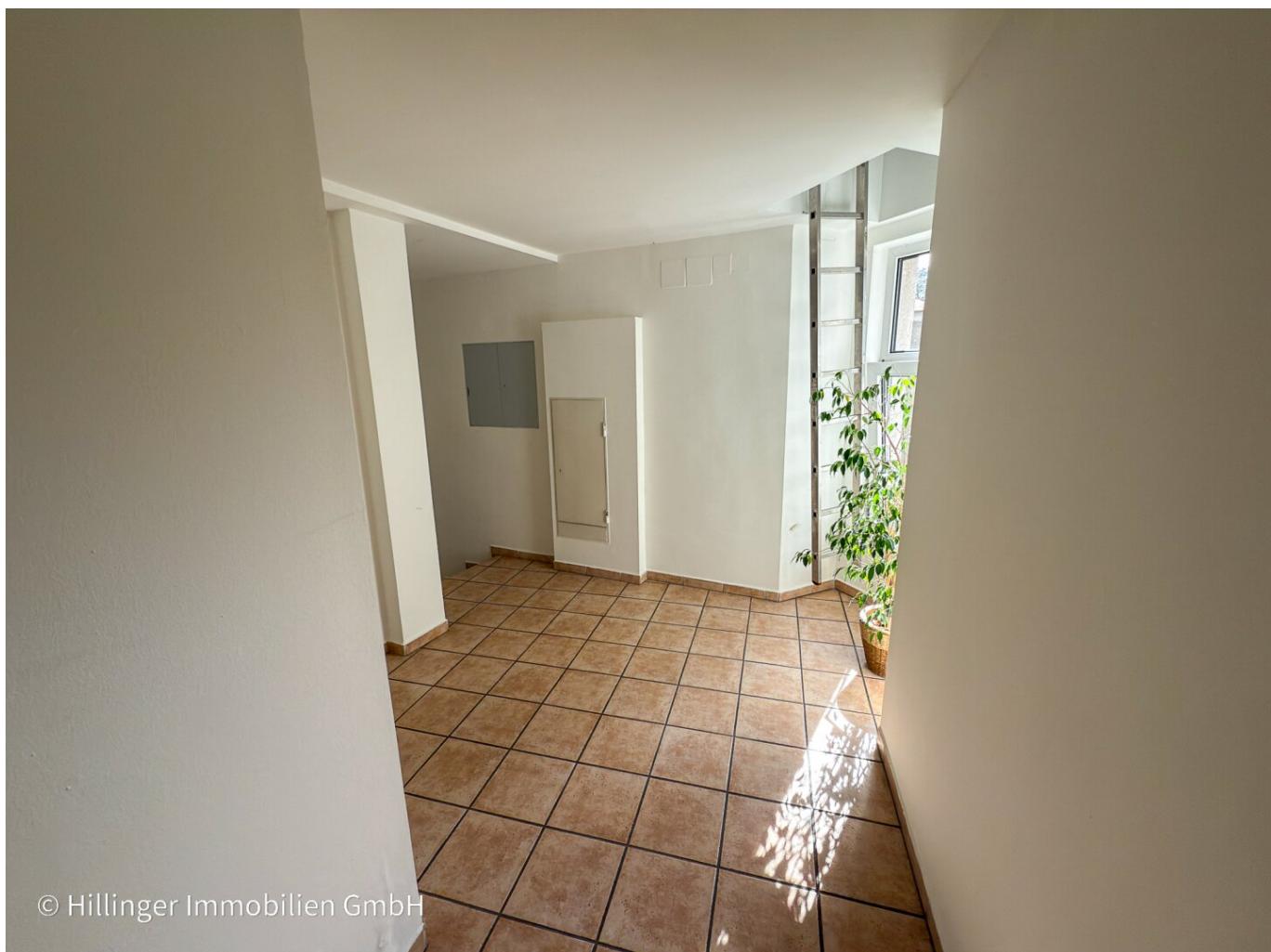


© Hillinger Immobilien GmbH

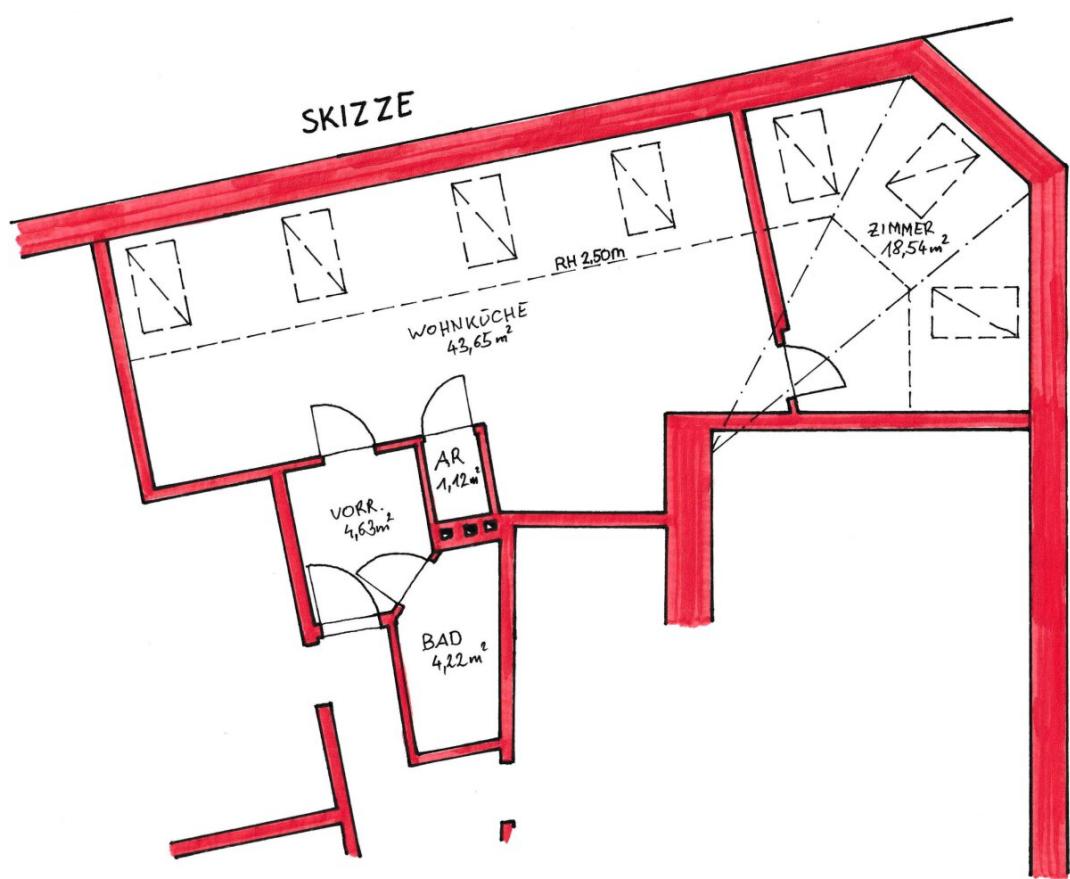


© Hillinger Immobilien GmbH





© Hillinger Immobilien GmbH



Objektbeschreibung

Sonne. Ruhe. Alte Donau ums Eck.

Wenn Sie in **12 Minuten** im Zentrum sein und in **14 Minuten** an der **Alten Donau** sitzen möchten, führt an dieser Dachgeschoß-Schönheit in der **Grabmayrgasse 23** kein Weg vorbei.

Ob beim ersten Kaffee in der **lichtdurchfluteten Wohnküche** oder beim Einschlafen mit Blick in den Himmel: die vielen **Dachflächenfenster** holen Weite, Luft und Tageslicht in jeden Moment. Der Grundriss bietet einen **offenen Wohnbereich** zum Ankommen & Entfalten, ein **ruhiges Schlafzimmer** als Oase über den Dächern. Sie hören wenig von der Stadt – und haben doch alles vor der Tür.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- **Große Wohnküche** für Genuss und Geselligkeit
- **Himmelsblick** aus dem Schlafzimmer – natürliches Licht von früh bis spät
- **Ruhelage** mit sehr gutem Lärmschutz
- **Dachausbau 1997** – das Flair des Bürgerhauses, der Komfort des Ausbaus
- **Alles fußläufig:** U6/S-Bahn, Wasserpark, Neue & Alte Donau, Einkauf, Ärzte, Schulen
- Kulinarik von der Nachbarschaft bis zur Uferpromenade – **Schwaigerwirt** bis **La Crêperie** inklusive

Ehrlich & klar

Die **Innenhof-Fassade** braucht ein Update – die **Sanierung ist bereits vorgesehen**. Das **Kellerabteil** ist geräumig, der **Keller** selbst jedoch sanierungsbedürftig. Für Sie heißt das: **beste Lage & Substanz**, mit Potenzial, das Umfeld noch schöner zu machen.

Es gibt keinen Lift im Haus.

Fakten, die überzeugen

- **72,16 m² | 2 Zimmer | DG/2. Stock**
- **Kaufpreis: 279.000€ / rd. 4.140,-/m²**
- Bezugsfertig – einziehen, wohlfühlen, losleben

Fazit

Ein Zuhause für Menschen, die **Tempo und Tiefenentspannung** zugleich wollen: **Schnell im Zentrum. Schnell am Wasser.** Und daheim über den Dächern – ruhig, hell, großzügig.

Finanzierung benötigt?

Sichern Sie sich jetzt unsere **unabhängige Finanzierungsberatung** wir bieten alles aus einer Hand, maßgeschneidert, bankenübergreifend und ohne Beratungskosten. wir vergleichen für Sie die Konditionen mehrerer Banken, optimieren **Fixzins- und variabale Angebote, Laufzeit und Sondertilgungen.** Wir rechnen Ihre **monatliche Rate** realistisch durch, berücksichtigen **Nebenkosten** und erstellen eine tragfähige Strategie – vom **Vorkredit-Check** bis zur strukturierten Unterlagenliste für eine zügige Zusage.

Kurz: Sie entscheiden, wir liefern klare Zahlen und die beste Option für Ihr Ziel.

Wenden Sie sich einfach dafür an Ihren Makler!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap