

## **Dachterrassenwohnung mit einzigartigem Blick über den Westen Wiens!**



**Objektnummer: 17232**

**Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	73,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,27
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Hannes Engel**

engelreal immobilien gmbh  
Bierhäuselberggasse 75  
1140 Wien

T +43 1 888 74 22































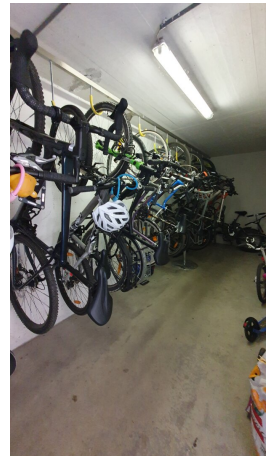
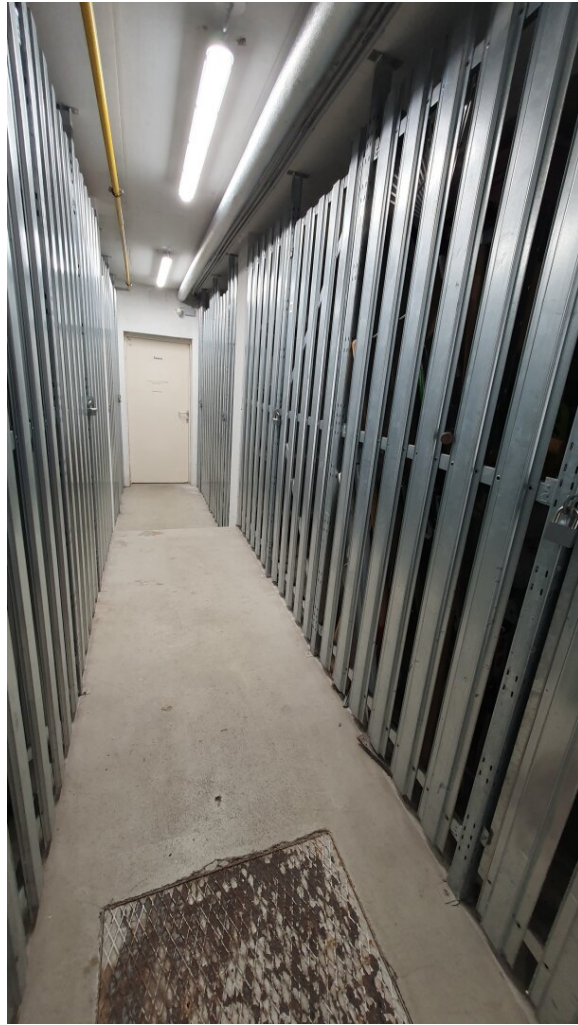


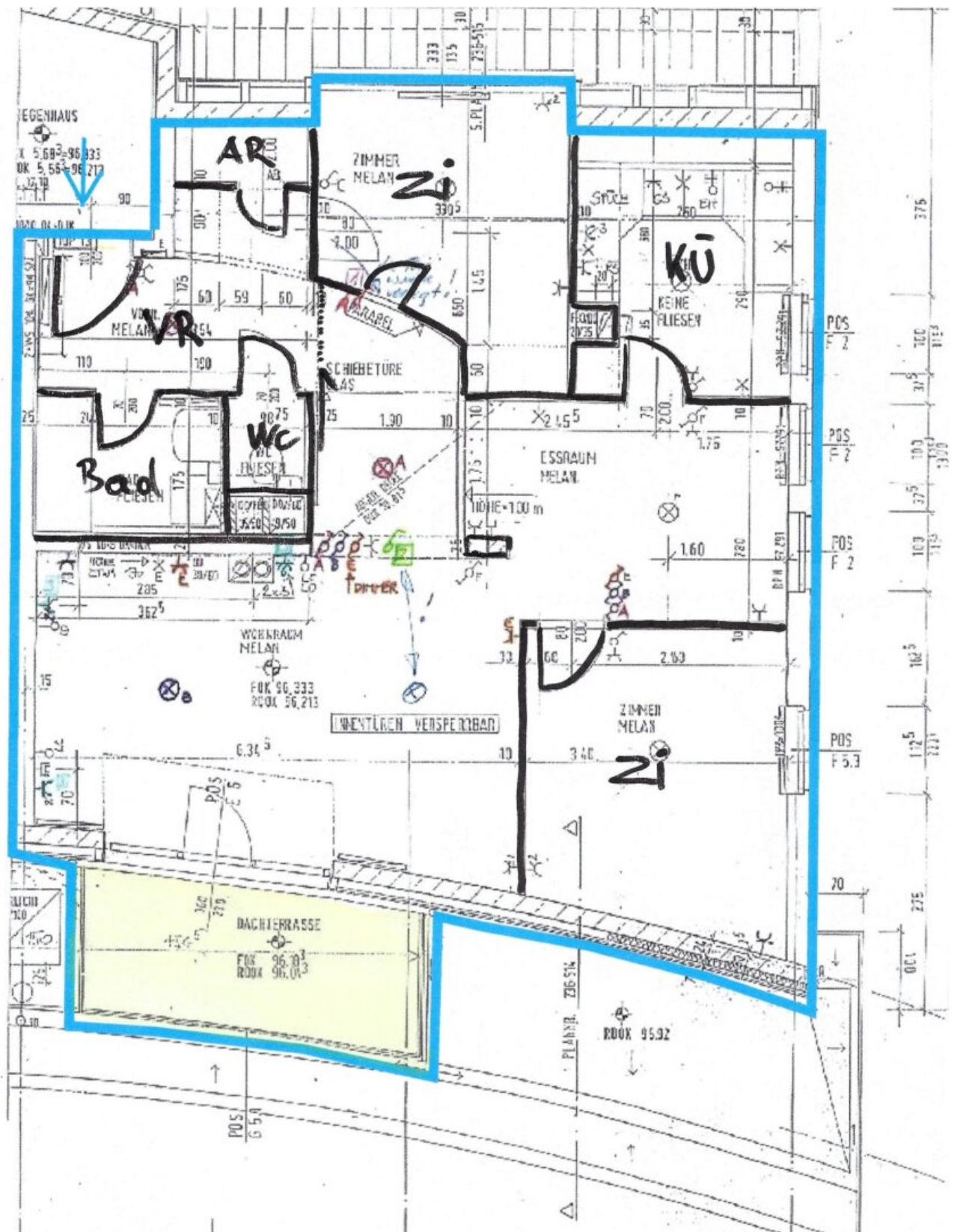














## Objektbeschreibung

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über unser Angebot zu verschaffen.

### Dachterrassenwohnung mit einzigartigem Blick über den Westen Wiens!

#### Lage:

Die Lage der Wohnung könnte kaum besser sein: durch die **Nähe zur U4-Station Hütteldorf** (2 Stationen mit dem Bus/ ca. 3 Minuten mit dem Fahrrad oder ca. 10 Minuten zu Fuß) aber auch durch die Nähe zur Straßenbahnlinie 49 und diverse Buslinien ist die Wohnung perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. In der direkten Umgebung (Hütteldorferstraße, lokales Zentrum Hütteldorf) stehen **ausreichend Einkaufsmöglichkeiten** (Billa+, Spar etc.) aber auch **diverse Restaurants** (z.B. Yume, Francesco, Prilisauer, La Mama) zur Verfügung.

Gleichzeitig bietet diese Lage aber auch einen tollen Freizeit- und Lebenswert: so befinden sich tolle Lauf- und Mountainbikestrecken quasi "vor der Haustüre". Die nah gelegenen "Paradiesgründe" stehen für Spaziergänge bereit, zum Hütteldorfer Bad (Sommer - und Winterbetrieb) sind es nur wenige Minuten zu Fuß.

Diese Rarität am Immobilienmarkt zeichnet sich u.a. durch folgende Merkmale aus:

- außergewöhnliche, architektengeplante Dachterrassenwohnung mit idealer Raumanordnung
- Traumterrasse direkt vom Wohnraum aus begehbar
- atemberaubender Blick über den Westen Wiens
- Grünblick von allen Räumen
- absolute Grünruhelage

- **guter Gesamtzustand**
- gepflegte Sanitärräume
- **Markise** auf der Terrasse
- **Klimaanlage** in Wohnraum und Schlafrum
- **einzigartiges Raumgefühl**
- großer Garagenplatz (für Auto + Motorrad)

*Die Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk und bietet einen beeindruckenden Blick über den Westen Wiens – ein Highlight, das täglich für besondere Atmosphäre sorgt.*

*Bitte beachten Sie:*

*Das Haus verfügt über keinen Lift. Der Aufstieg umfasst rund 140 Stufen – dafür genießen Sie absolute Ruhe und ein lichtdurchflutetes Wohnerlebnis hoch über der Stadt.*

*Die Wohnung wird mit einem Garagenplatz im Wert von EUR 20.000.- verkauft - der Gesamtpreis beläuft sich somit auf EUR 515.000.-*

die Wohnung kann kurzfristig bezogen werden.

Besichtigungstermine sind ab sofort möglich.

Bitte kontaktieren Sie mich für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Herr **Mag. Hannes Engel**



Bitte kontaktieren Sie mich unter **0664 - 42 52 062** oder [he@engelreal.at](mailto:he@engelreal.at)

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere weiteren Angebote zu verschaffen.

**engelreal.at**

### **Courtagepassus:**

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Courtage in Höhe von 3% des Gesamtkaufpreises zzgl. gesetzl. USt. ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäftes fällig und vom Käufer an die Firma engelreal immobilien gmbh zu bezahlen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap