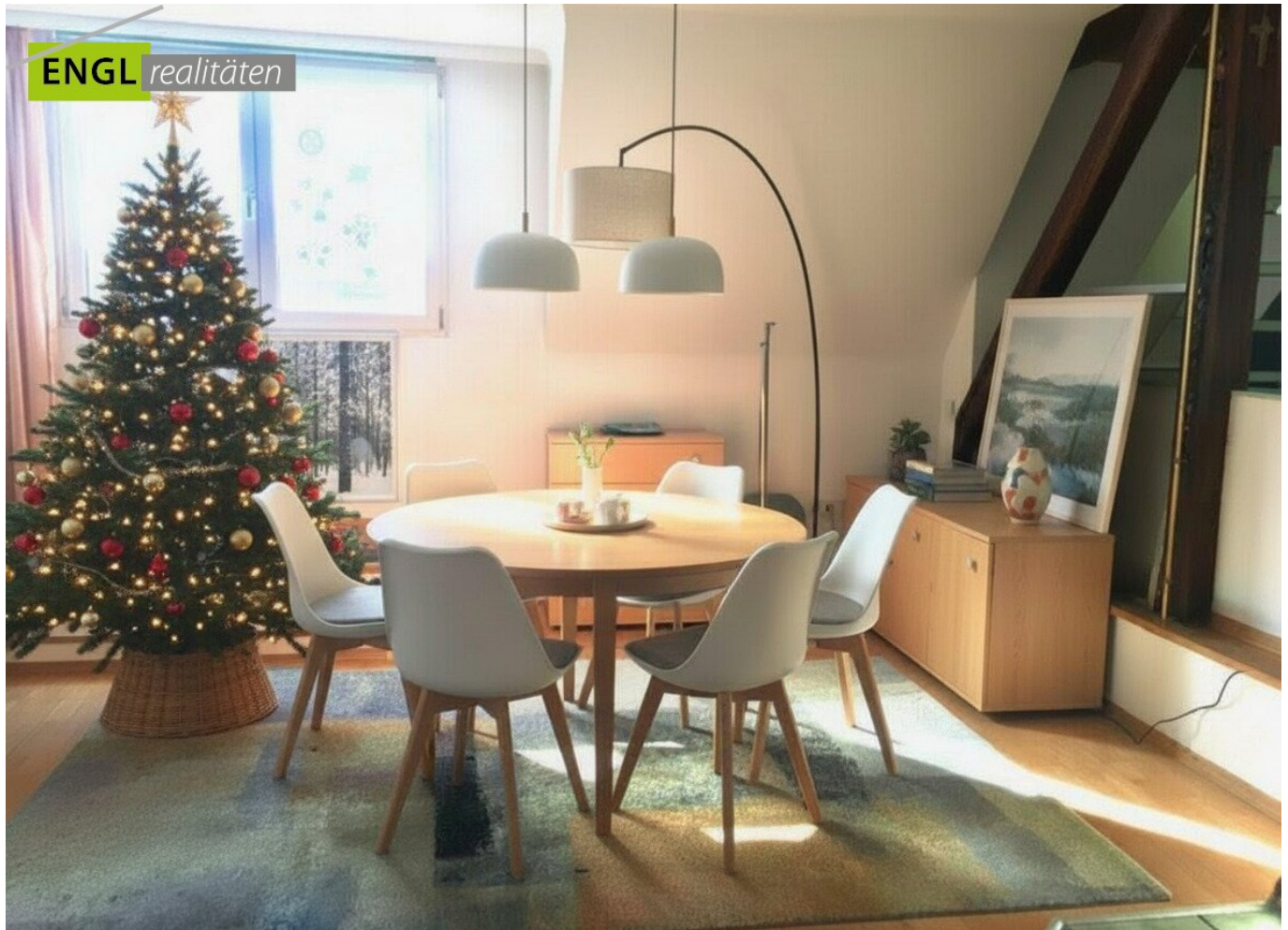


## Aussergewöhnliche Loftwohnung im Dachgeschoss für jung gebliebene Künstler, Single, Paare und kleine Familie



**Objektnummer: 7536/112**

**Eine Immobilie von Engl Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weinzierlgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	1,50 m²
Heizwärmebedarf:	D 126,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,14
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	304,95 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Petra Schwartz**

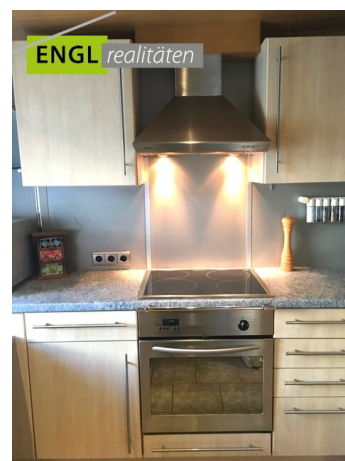
Engl Realitäten GmbH  
Baumgasse 27  
2333 Leopoldsdorf bei Wien

H +4366499734868

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

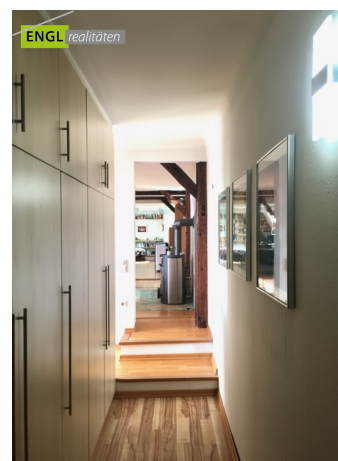


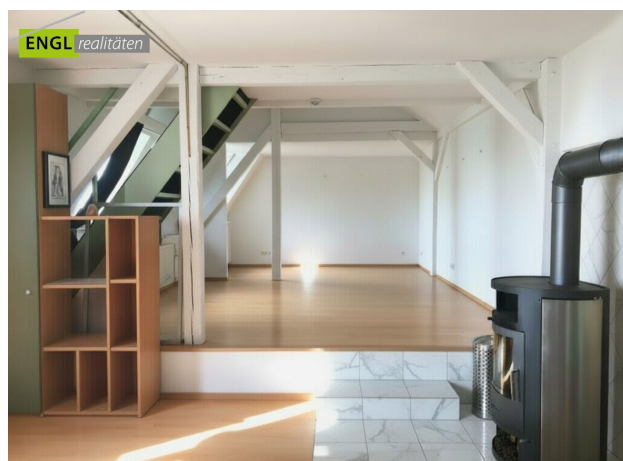
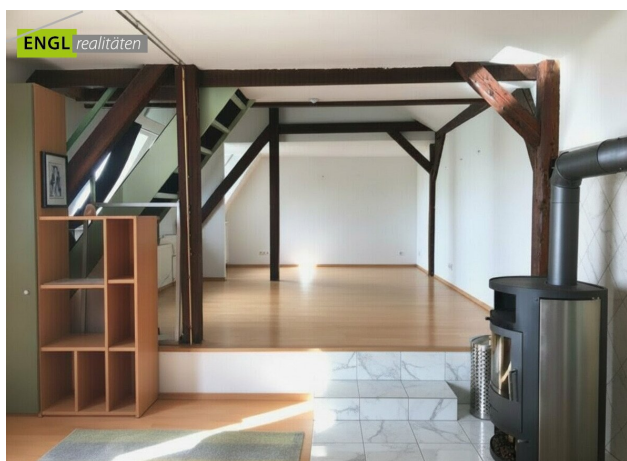




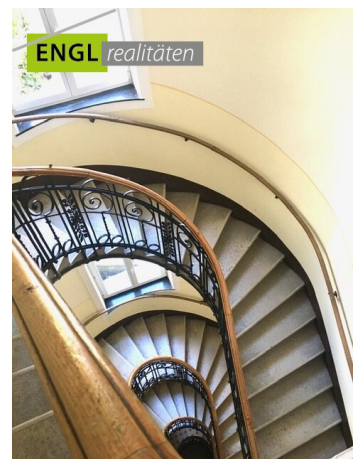




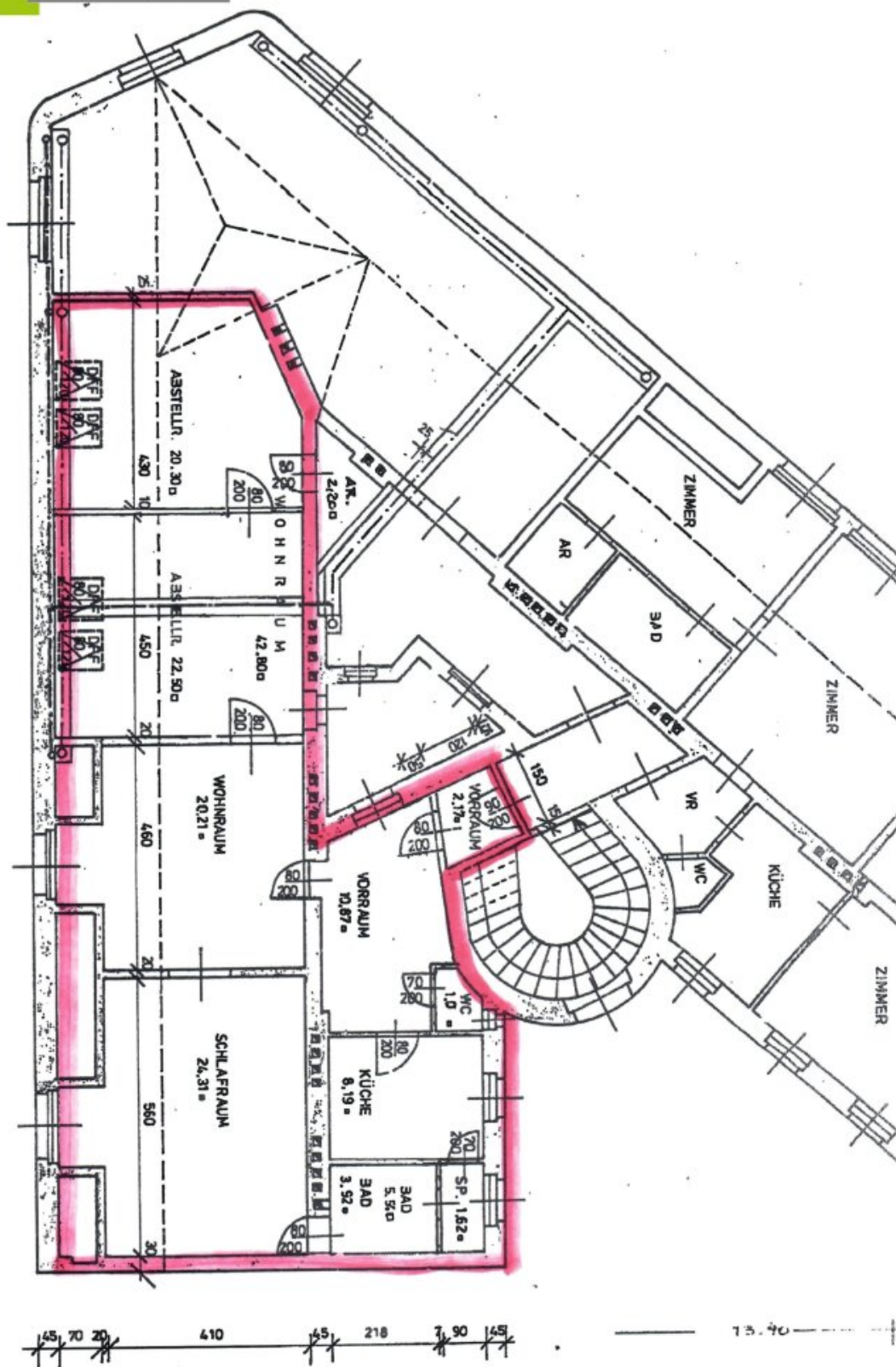












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf kommt eine großzügige und außergewöhnliche Wohnung im Dachgeschoss (3. OG) ohne Lift.

Das besondere an dieser Wohnung ist, dass sie durch den Dachbodenausbau eine Art Loft mit verschiedene Ebenen geschaffen wurde. Durch die offene Gestaltung der Räume von formellen Esszimmer, Wohnebene bis Schlafzimmer ist alles schön tageshell. Die Dachbalken an den Dachschrägen setzten chaletartige Akzente. Beheizt kann die Wohnung mit Nachtspeicher und Infrarotpanelle werden. Ein Heizkamin mit Sichtfenster (Holz) sorgt für zusätzliche Wärme und eine wohlige Atmosphäre.

In der Wohnung wurde nur hochwertigen Materialien verwendet und ist ebenfalls mit Einbauschränke ausgestattet.

Weiters ist die Wohnung mit einem Klimagerät sowie Veluxfenster mit Innenrollläden ausgestattet.

Ausrichtung südost.

Raumaufteilung:

Vorraum mit Garderobe Einbauschränk)

Vorraum mit Fenster und gemütlicher Essecke

Gäste WC (Fenster)

Küche (Fenster) mit

Einbauschränke

Esszimmer mit Fenster

etwas höhere Ebene das Wohnzimmer mit Fenster und Aufgang zum DG (Abstellraum)

Schlafzimmer mit Fenster Abstellraum (Schränkraum)

2. Schlafzimmer

Abstellraum

Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC



Kellerabteil (ca. 1.5 m2)

Anzumerken ist, dass sich diese außergewöhnliche und gemütliche Wohnung im Dachgeschoss (= gefühlt 3. Obergeschoss) befindet und derzeit kein Lift im Haus geplant ist.

Die Wohnung eignet sich ausgezeichnet für Künstler mit Atelier, die ein offenes Raumkonzept und den DG Flair mit Sichtbalken lieben, Single, Paare oder eine Familie mit Kind (nur 1 Kinderzimmer vorhanden). Ein Fahrradraum (Souterrain) komplettiert das Angebot.

Die Wohnung liegt in einem ruhigen Altbauhaus mit wenig Parteien und ist dementsprechend ruhig und gepflegt.

Die U4 sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe, ebenfalls fußläufig alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Ärztezentrum, Apotheken, Schulen und Kindergarten.

Verkehrsanbindung:

U4 Braunschweigasse, Straßenbahn Line 52 Ameisgasse, S45 Penzing, S50, 51A

Hinweis: einige Bilder sind mit KI generiert - neu möbliert oder weiss gestrichen - somit kann man sich das volle Potential der Wohnung besser vorstellen.

Die Wohnung ist derzeit möbliert. Übernahme nach Vereinbarung.

**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://thomas-engl.service.immo/registrieren/de) - <https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap