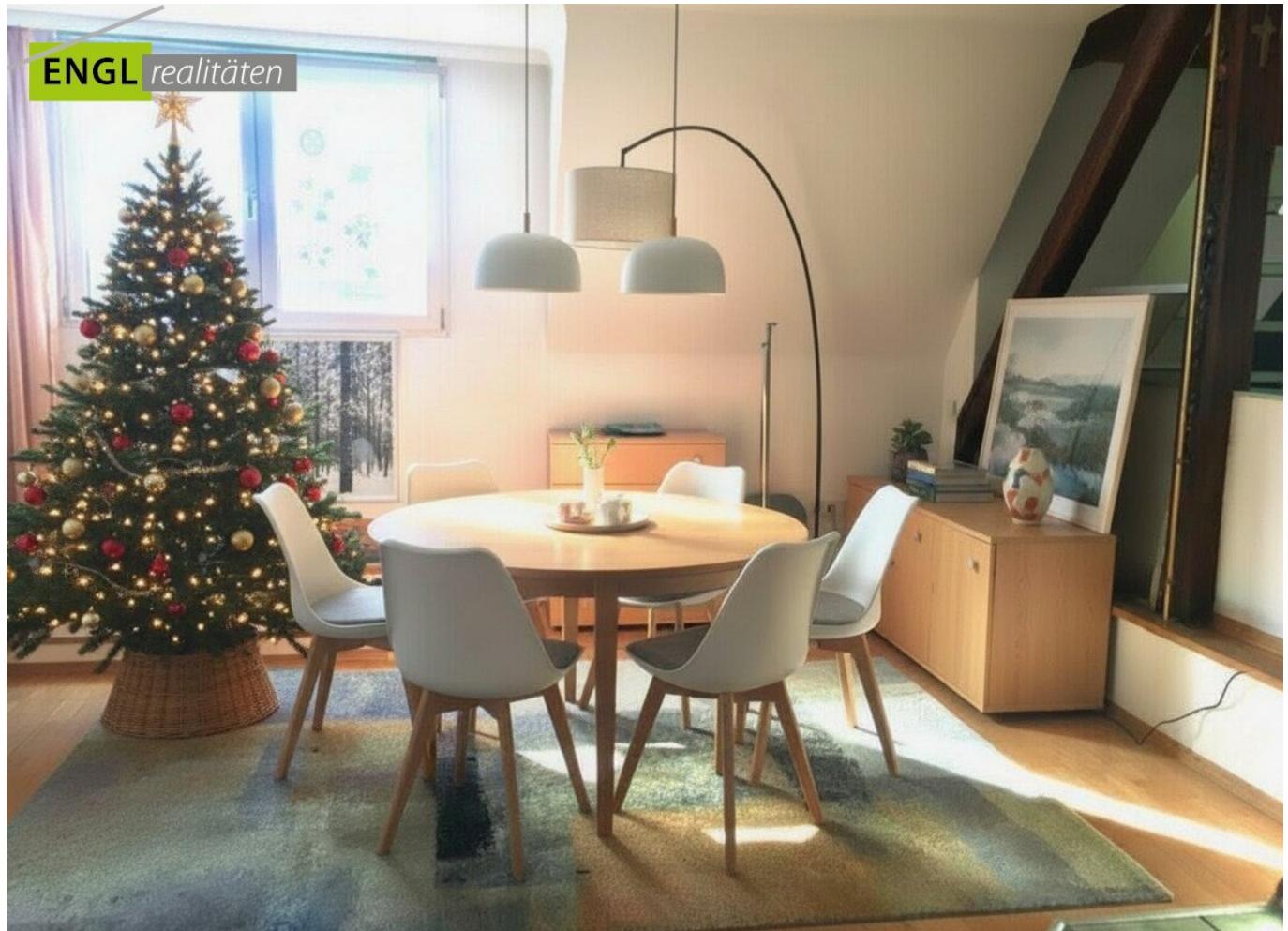


**Aussergewöhnliche Loftwohnung im Dachgeschoss für
jung gebliebene Künstler, Single, Paare und kleine Familie**



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 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	D 126,40 kWh / m ² * 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

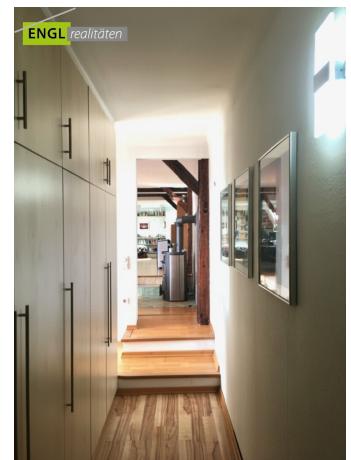
H +4366499734868

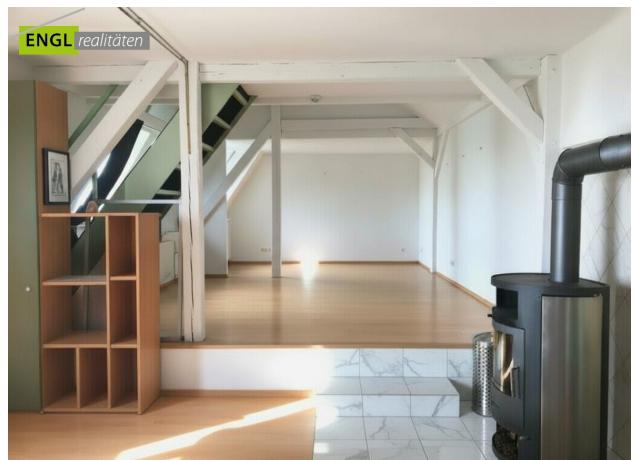
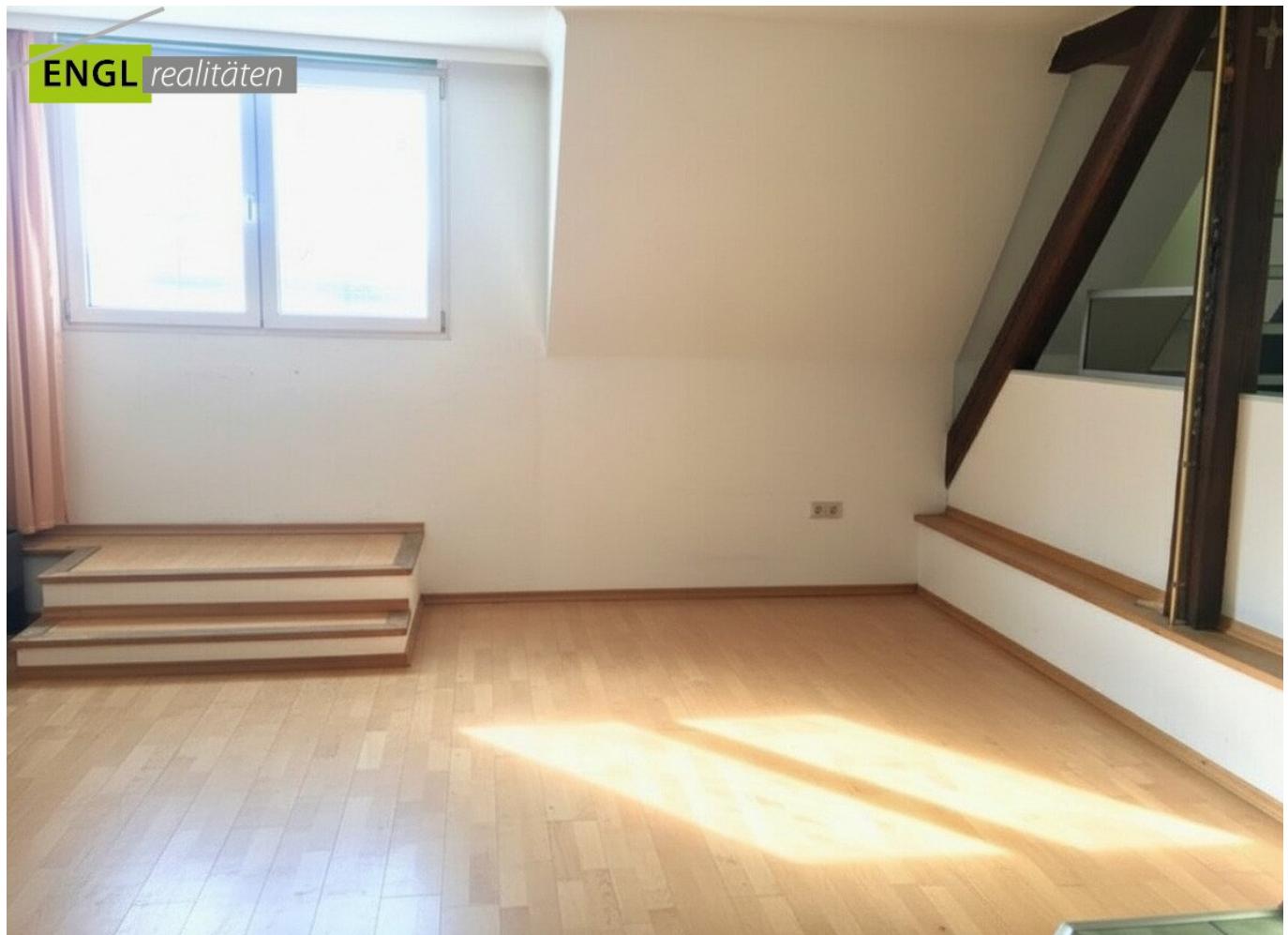
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





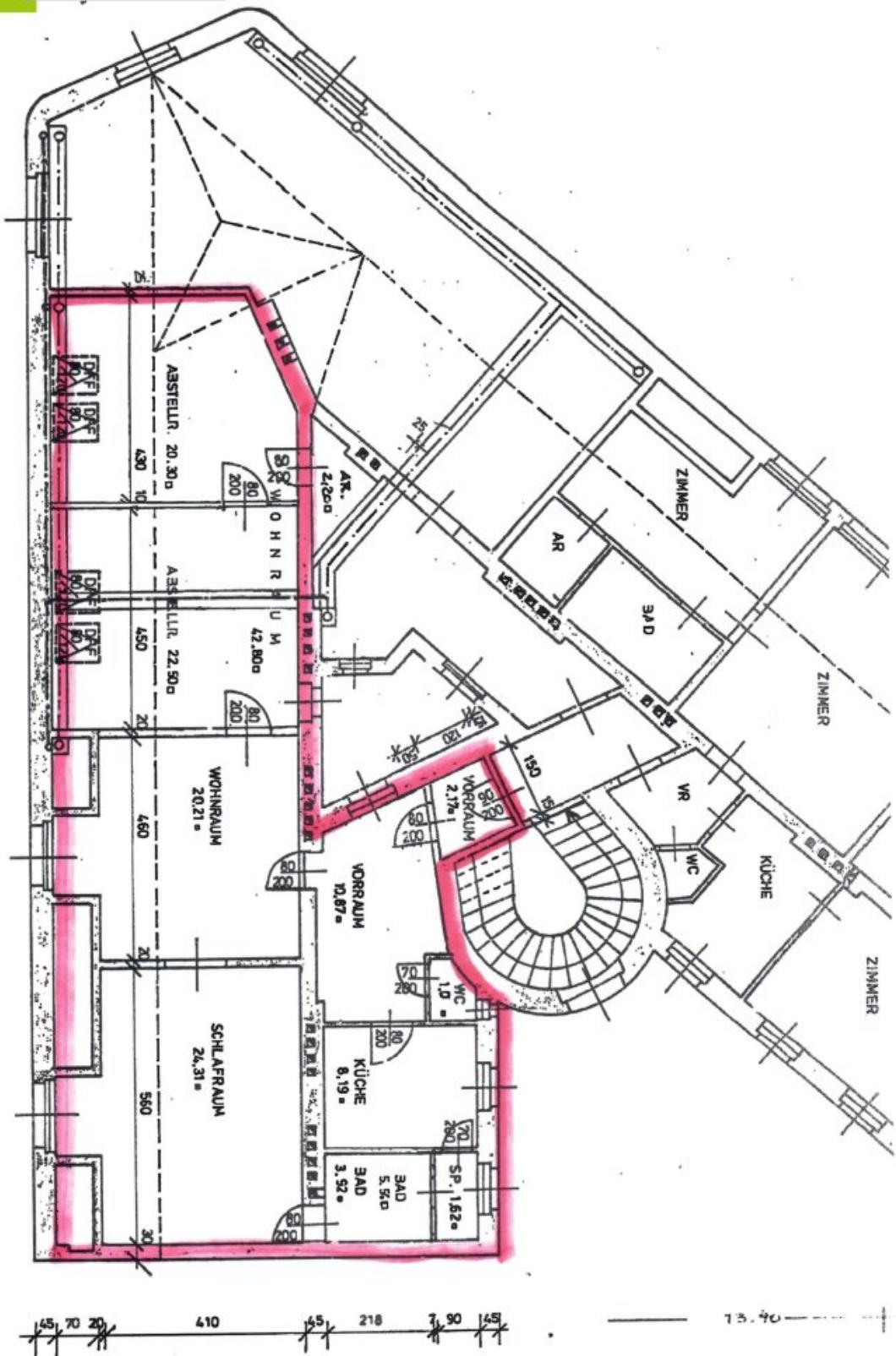








ENGL realitäten



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 setzen 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 Materialen 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 Einbauschrank)

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 (Schrankraum)

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 einen 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 Braunschweiggasse, 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