

**Renovierungsbedürftige 4-Zimmer  
Dachgeschosswohnung mit großer Dachterrasse und  
Gloriette-Blick!**



**Objektnummer: 2463**

**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,73 m²
<b>Nutzfläche:</b>	130,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,88
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	3.830,77 €
<b>Betriebskosten:</b>	254,00 €
<b>USt.:</b>	25,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

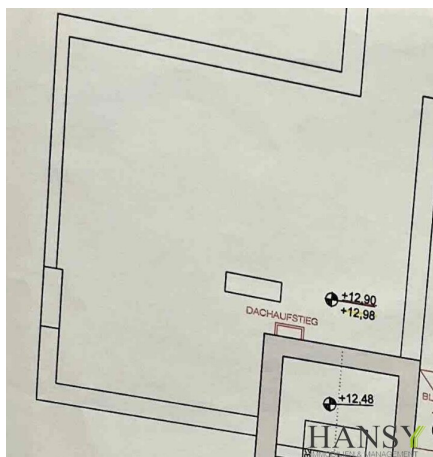
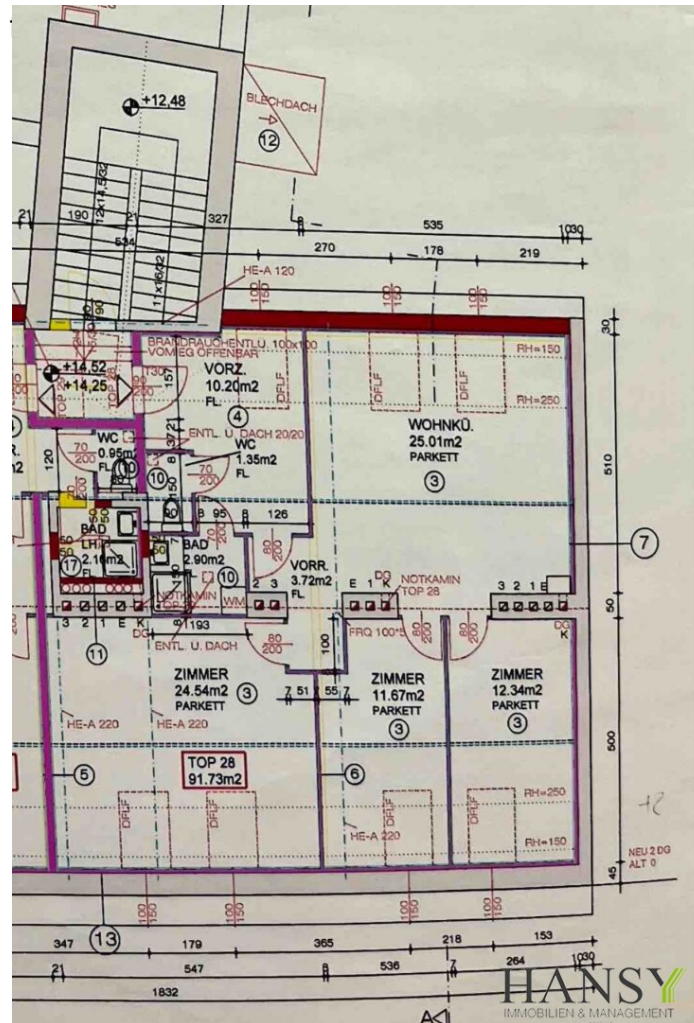
**Alexander Kalinowski**

Hansy GmbH  
Badener Straße 30  
2604 Theresienfeld

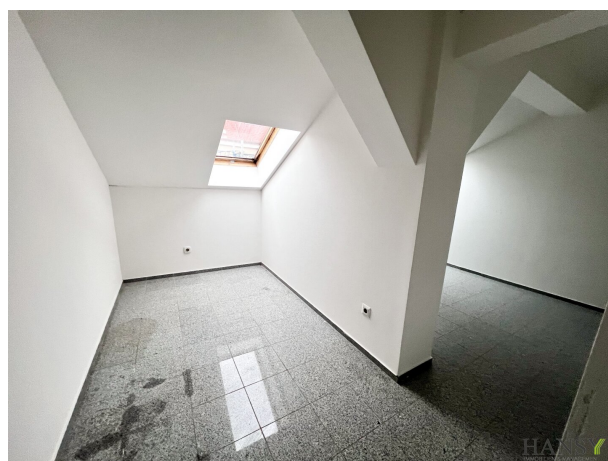
T +4367761361090  
H +4367761361090

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

gstermin zur

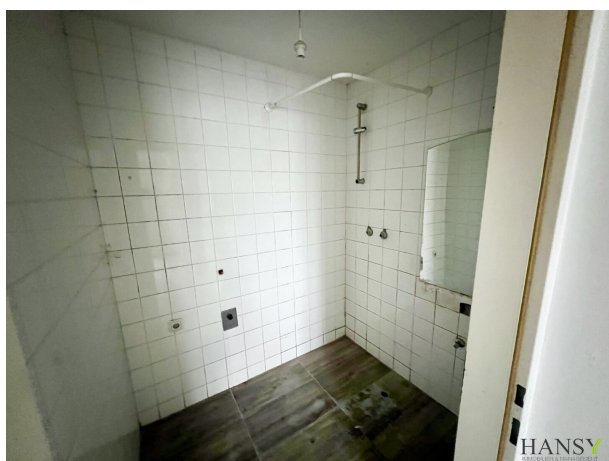












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1140 Wien! Diese charmante Dachgeschosswohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Wohnen wünschen. Mit einer Fläche von 91 m<sup>2</sup> + 40m<sup>2</sup> Dachterrassenfläche ist diese Immobilie ideal für Singles, Paare oder auch als Investitionsobjekt.

Der Kaufpreis von nur 498.000,00 € macht diese Wohnung zu einer attraktiven Möglichkeit, in eine der gefragtesten Lagen Wiens zu investieren. **Die Wohnung ist abgewohnt und sollte renoviert werden. Badezimmer und Toilette befinden sich bereits in der Wohnung. Die Wohnung verfügt über 3 Schlafzimmer, eine große Wohnküche und eine Dachterrasse! Alle Räume werden mit einer Fußbodenheizung beheizt.**

Die Lage dieser Wohnung bietet zudem eine hervorragende Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Supermärkte und Bäckereien. So sind Sie bestens versorgt und genießen die Vorzüge des urbanen Lebens. Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Ob Bus, U-Bahn (U3 Hütteldorferstraße), Straßenbahn oder S-Bahn – Sie gelangen schnell und unkompliziert zu Ihrem Ziel.

Diese Wohnung stellt eine einzigartige Gelegenheit dar, sich in einer der besten Wohngegenden Wiens niederzulassen oder eine lukrative Investition zu tätigen. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Traumwohnung. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap