

## **Bastlerhit - Platz für neue Ideen, eine 4er WG und die Familie**



**Objektnummer: 7485/246**

**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dammstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Baujahr:	1973
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,00 m²
Nutzfläche:	96,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	355.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Sonstige Kosten:	97,00 €
Provisionsangabe:	

12.780,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Raoul-Arthur Billan**

Arthur Real GmbH  
Handelskai 300A / I / EG09





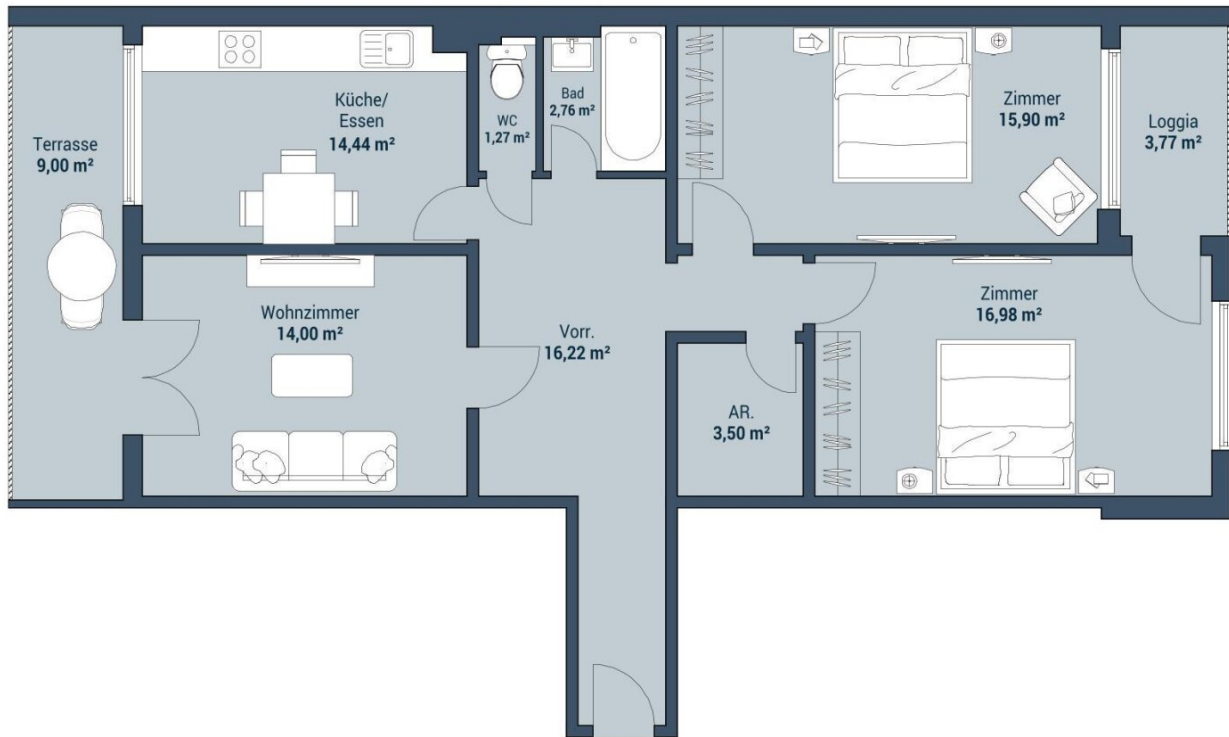












## Objektbeschreibung

### 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Terrasse & Loggia – 1200 Wien, Dammstraße

Willkommen in dieser großzügigen Dachgeschoßwohnung in der Dammstraße – ruhig gelegen und dennoch perfekt angebunden!

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, zwei Freiflächen und das große Potenzial, sie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

#### Die Wohnung

- **Wohnfläche ca. 89 m<sup>2</sup> im 6. Liftstock** – Dachgeschoß **ohne Dachschrägen**
- **7 m<sup>2</sup> Terrasse** Richtung ruhigem, grünem Innenhof und **4 m<sup>2</sup> Loggia** – zusätzliche Freifläche zum Entspannen
- **Wohnzimmer** mit Zugang zur Terrasse
- **Küche** – getrennt begehbar - **ODER** Sie versetzen die Küche ins Vorzimmer und gewinnen ein 3.Schlafzimmer --> 4er WG möglich
- **Zwei Schlafzimmer** – ideal für Familien, Paare oder Homeoffice
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Separates WC**
- **Vorzimmer** mit ausreichend Stauraum
- **Kellerabteil**

#### Hinweis:

Die Wohnung ist in die Jahre gekommen und bietet Raum für individuelle Modernisierung. Ein ideales Projekt für alle, die Wert auf Lage, Grundriss und Potenzial legen.

#### Zustand & Sanierung

- **Thermische Sanierung des Hauses 2009 - Ausgezeichnete Energieeffizienz**



## **Klasse B**

- **Fenstertausch 2009**
- Haus gepflegt, Wohnung renovierungsbedürftig, aber mit stabiler Bausubstanz

## **Lage – Dammstraße, 1200 Wien**

Die Wohnung liegt in zentraler, aber ruhiger Lage im beliebten 20. Bezirk. Zwischen **U6 Jägerstraße** und **U6 Dresdner Straße** – beide Stationen sind in **5 Gehminuten** erreichbar.

### **Nahversorgung & Infrastruktur:**

- Supermärkte: **Billa, Spar, Lidl, Hofer** in unmittelbarer Nähe
- Zahlreiche **Cafés, Bäckereien und Restaurants** in Gehweite
- Schulen & Bildungseinrichtungen: **Volksschule Dammstraße, BRG Karajangasse, HTL Wien 20**
- Grünflächen: **Augarten** und **Donaukanal** nur wenige Minuten entfernt

## **Öffentliche Anbindung**

- **U6 Jägerstraße & U6 Dresdner Straße** (je ca. 5 Gehminuten)
- **Straßenbahnlinien 31 und 33**
- **Buslinien 5A, 37A, 39A**
- **Schnelle Anbindung an die Innenstadt** (ca. 10–15 Minuten mit U-Bahn)
- **Autobahnanbindung A22** Richtung Donauufer und Norden

### **Fazit:**

Eine großzügige, helle Dachgeschoßwohnung mit Terrasse und Loggia in ruhiger, zentraler Lage – ideal für alle, die eine solide Wohnung mit Potenzial und bester Anbindung suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap