

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 m ²
Nutzfläche:	96,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	355.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Sonstige Kosten:	97,00 €
Provisionsangabe:	

12.780,00 € inkl. 20% USt.

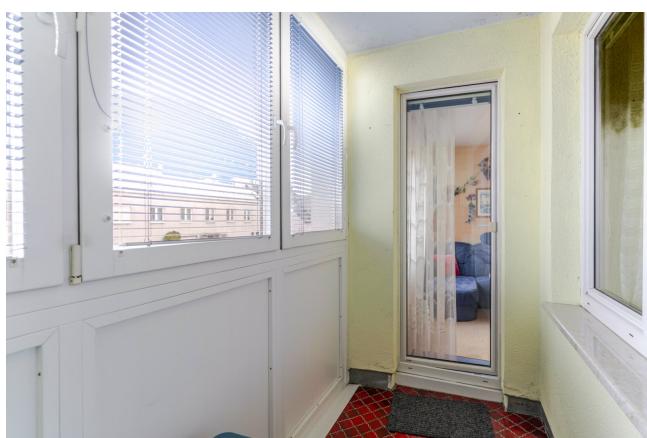
Ihr Ansprechpartner



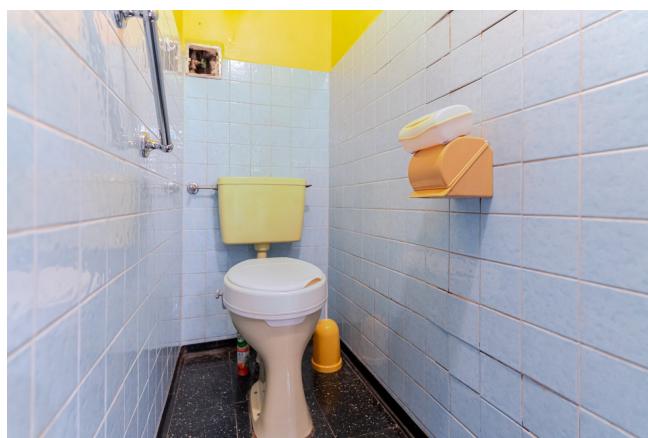
Ing. Raoul-Arthur Billan

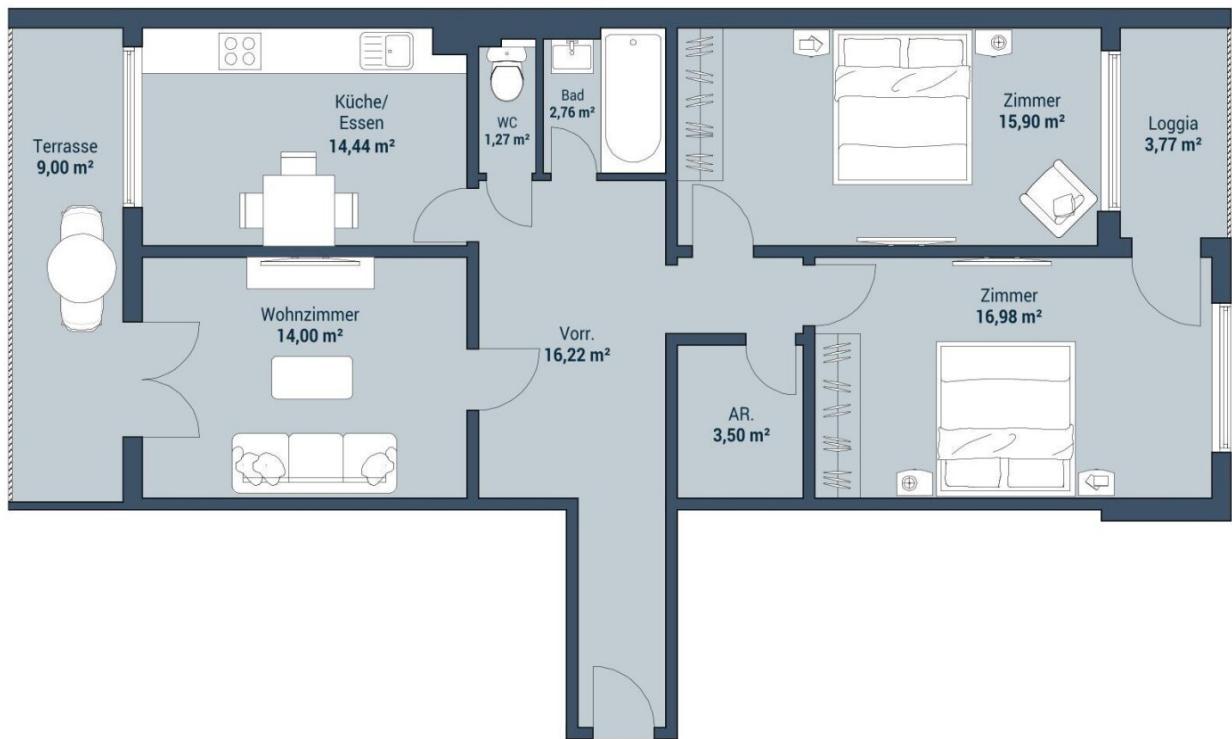
Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09











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 m² im 6. Liftstock** – Dachgeschoß **ohne Dachschrägen**
- **7 m² Terrasse** Richtung ruhigem, grünem Innenhof und **4 m² 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)
- **Autobahnbindung 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