

Helle 2 Zimmer Dachgeschoßwohnung | Große Terrasse | Hofseitiger Balkon | Sauna



Objektnummer: 6013/1201

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,48 m²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 139,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,59
Kaufpreis:	565.000,00 €
Betriebskosten:	166,35 €
USt.:	18,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Belinda Pöll

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien








SwissLife
Select




SwissLife
Select

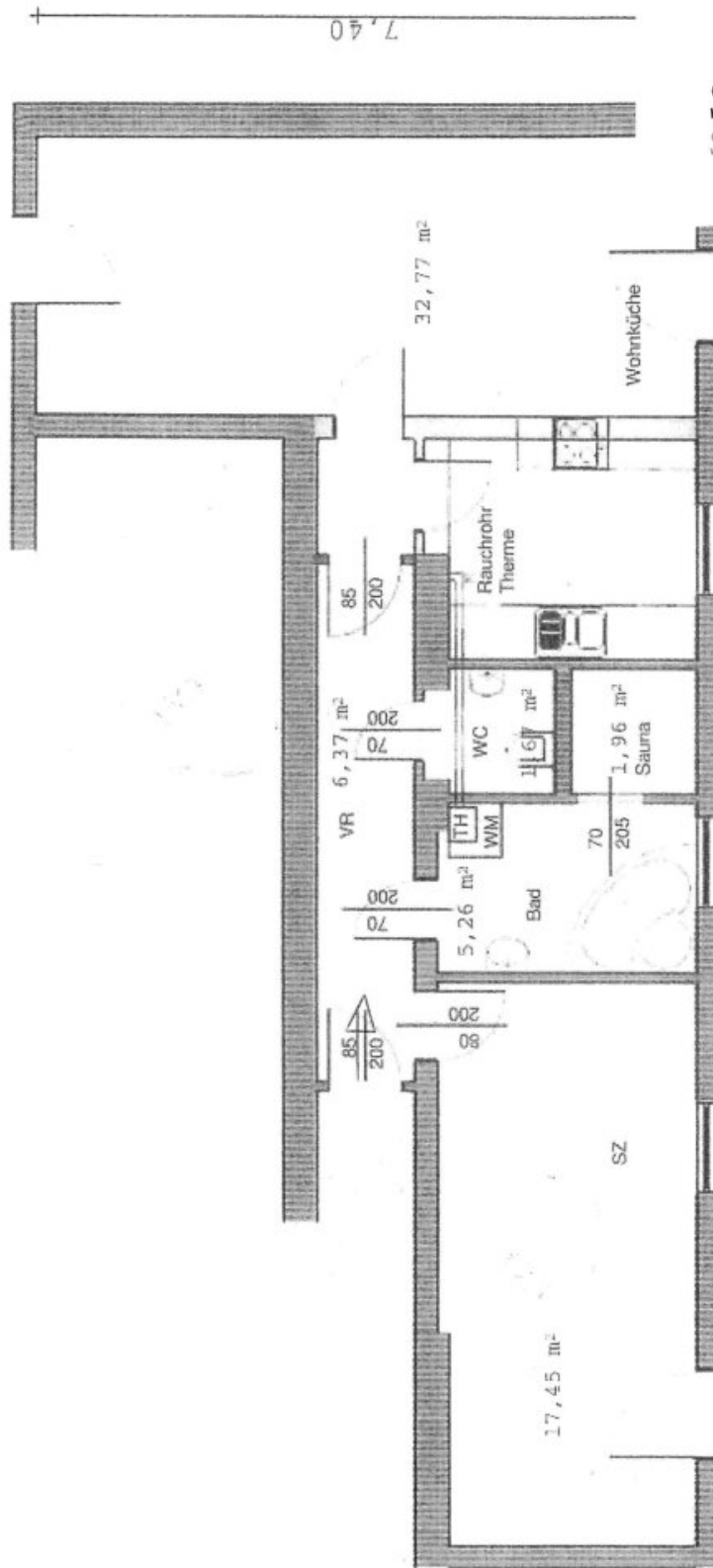



SwissLife
Select





SwissLife
Select



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung liegt in einer Seitengasse der Josefstädter Straße, befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage, die 1961 errichtet wurde, und bietet Ihnen auf ca. 65,48 m² eine gut geschnittene Wohnfläche mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Mit dem Lift gelangen Sie bis in den sechsten Stock - das letzte Stockwerk geht man zu Fuß – und schon sind Sie angekommen.

Ein kleiner Vorraum der bequem die Garderobe aufnimmt und gleich rechts davon das Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse. Daneben das Badezimmer mit Tageslicht, welches mit einer Sauna ausgestattet ist.

Gerade aus fällt der Blick ins Innere der Wohnung. Die verdiente Erholung wartet bereits dort in Form eines supergemütlichen Wohn-Esszimmers, das durch die bodentiefen Terrassentüren viel Tageslicht einfängt und einen direkten Zugang auf der einen Seite zur Terrasse und auf der anderen Seite zum hofseitigen Balkon ermöglicht.

Die offene und geräumige Küche ist funktional gestaltet und ist im Wohn-Esszimmer integriert.

Die große Terrasse vor dem Wohn- und Schlafzimmer und der Balkon in den Innenhof runden das Gesamtbild dieser Wohnung ab.

Aufteilung | Wohnfläche ca. 65,48 m² | Terrasse ca. 43 m² | Balkon ca. 5,5 m²

- + Vorraum
- + Küche, die im Wohn-Esszimmer integriert ist
- + Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf die Terrasse und den Balkon
- + Terrasse, straßenseitig und nord-westseitig, ca. 43 m²
- + Balkon, hofseitig und süd-ostseitig, ca. 5,5 m²
- + Schlafzimmer, ebenfalls mit Ausgang auf die straßenseitige Terrasse
- + Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und integrierter Sauna

+ Toilette mit Handwaschbecken

+ Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet

Geheizt wird mit Gas, die Gastherme befindet sich im Badezimmer.

Umgebung & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einem gut angebundenen Teil der Josefstadt mit ausgezeichneter Nahversorgung. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Entlang der Josefstädter Straße findet sich ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältiger Gastronomie.

Der Hamerling Park ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine nahegelegene Grünfläche sowie eine Hundezone.

Öffentliche Verkehrsmittel

Straßenbahnlinien: 2, 5

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise KI generiert, Visualisierungen oder Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung, oder Sie senden uns ein Anfragemail an belinda.poell@swisslife-select.at. Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://www.swisslife-select.at/immobilien>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

BARGELD FÜR SIE: Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand - gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung - die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap