

## Mondäne 3,5-Zimmer Dachgeschosswohnung mit zwei großen Terrassen & Traumblick



Dachterrasse Perspektive 1

**Objektnummer: 960/74757**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	76,39 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	168,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 122,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,11
<b>Kaufpreis:</b>	560.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	145,96 €
<b>USt.:</b>	20,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

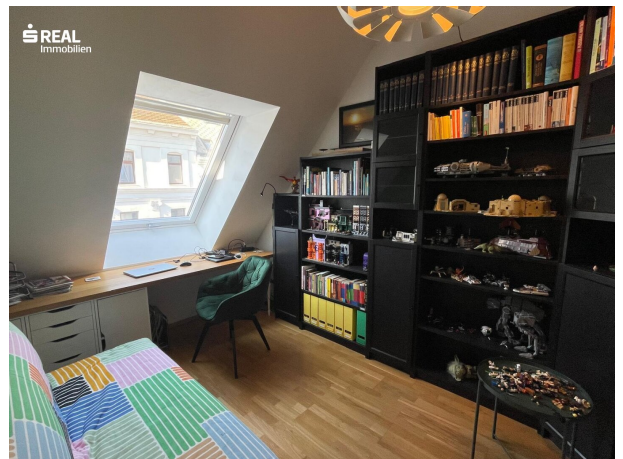


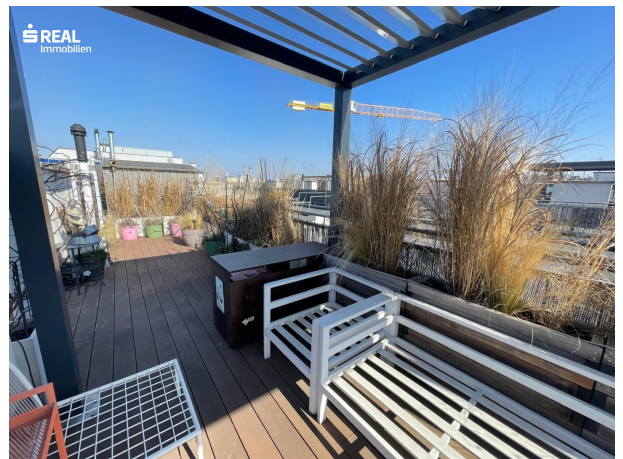
**Stefan Schierl**

s REAL Wien - Zentrale

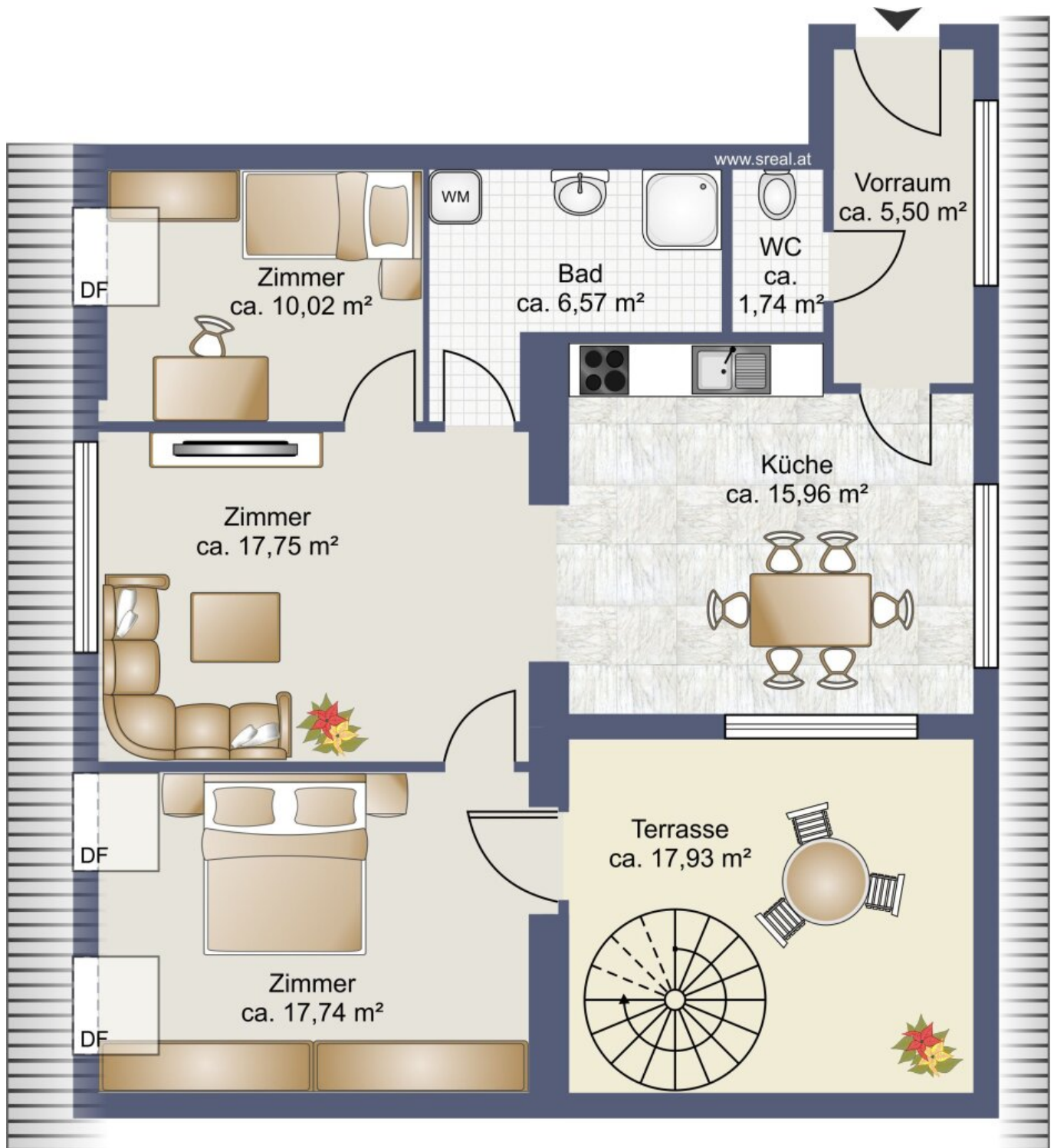




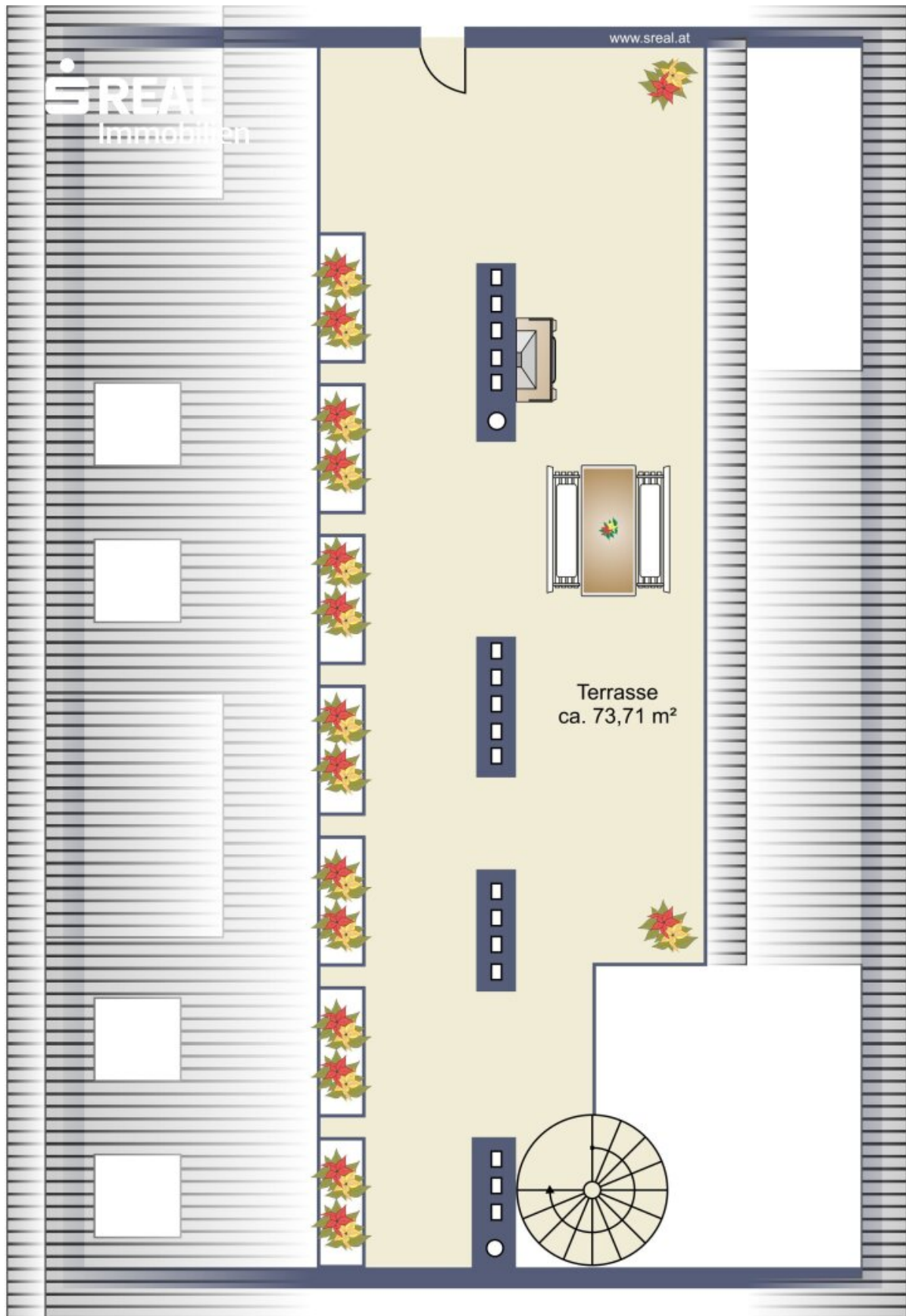




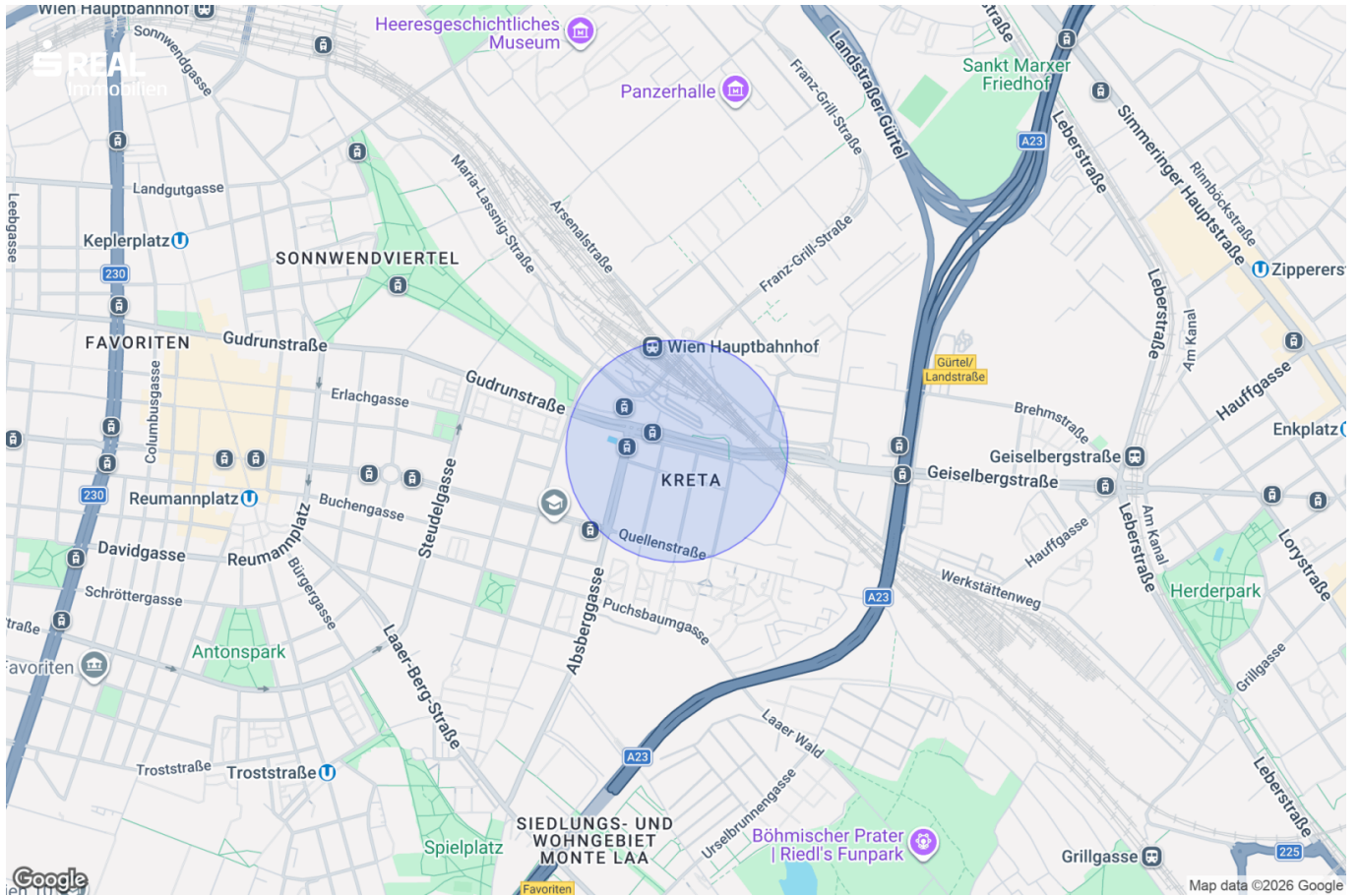




Skizze Wohnung



Skizze Dachgeschoss



## Objektbeschreibung

Diese helle, ruhige und wunderschöne Wohnung liegt im letzten Lifestock eines gepflegten Jahrhundertwendehauses im Herzen des Kretaviertels.

Die im Jahr 2015 im Zuge eines Dachgeschossausbaus errichtete Wohneinheit, mit einer Nutzfläche von ca. 170 m<sup>2</sup>, befindet sich in einem Top-Zustand.

(Diesbezüglich die Information zum Energieausweis- das Ergebnis bezieht sich auf das gesamte Altbau-Gebäude, sprich nur der neuwertige DG-Ausbau hätte bei einer eigenen Bewertung, natürlich weit aus bessere Werte)

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

Untergeschoss: Vorraum, separates WC, geräumige Küche mit Essbereich, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Bad mit begehbare Dusche und Terrasse mit Markise(ca. 18m<sup>2</sup>)

Obergeschoss: traumhafte Terrasse(ca. 78m<sup>2</sup>) mit rundum Fernblick, Pergola, Biohort Gartenhütte und diversen Blumentöpfen samt Bepflanzung

Die moderne Wohnung wird mittels Gasstrahlheizung via Fußbodenheizung beheizt und ist wie folgt vollausgestattet: Parkett- & Fliesenböden, Klimaanlage und elektrische Außenjalousien samt Fliegengitter. Ein Kellerabteil ergänzt dieses tolle Angebot.

Lage: KRETAVIERTEL- Nähe Reumannplatz/ Hauptbahnhof/ Böhmischer Prater

Die hervorragende öffentliche Anbindung ist durch die Haltestelle Absberggasse, mit diversen Bus & Straßenbahnlinien, sowie die Nähe zum Reumannplatz(U1) & dem Hauptbahnhof gegeben.

Geschäfte für den täglichen Bedarf und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Böhmischer Prater und der Laaberg sind ebenso innerhalb kurzer Zeit erreichbar.

**Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann kontaktieren Sie mich für weitere Details und gegebenenfalls einen Besichtigungstermin.**

**Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.**

**Sollten Sie im Zuge eines Neuerwerbs selbst eine Immobilie verkaufen, oder vermieten**

**möchten, stehe ich Ihnen selbstverständlich für ein unverbindliches  
Beratungsgespräch, oder einen Bewertungstermin unter der Telefonnummer +43 664/  
620 41 30 gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.