

## Entzückende Dachwohnung beim Brunnenmarkt mit Fernblick



**Objektnummer: 14715**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Menzelgasse 18
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,07
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	163,62 €
USt.:	16,36 €
Provisionsangabe:	

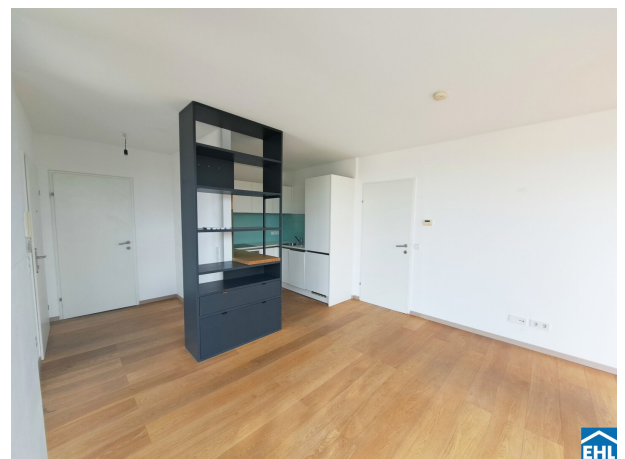
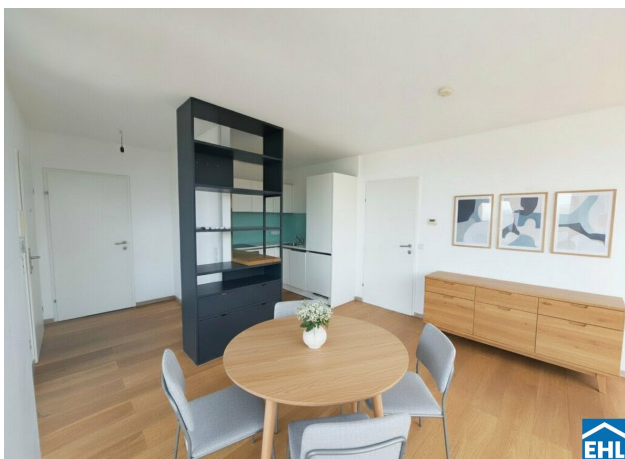
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

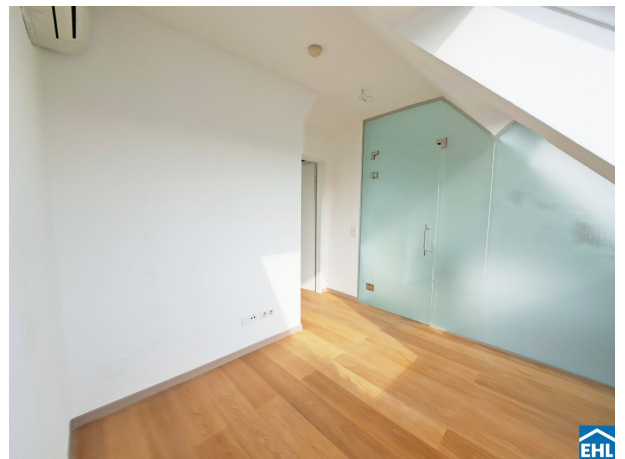


**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1





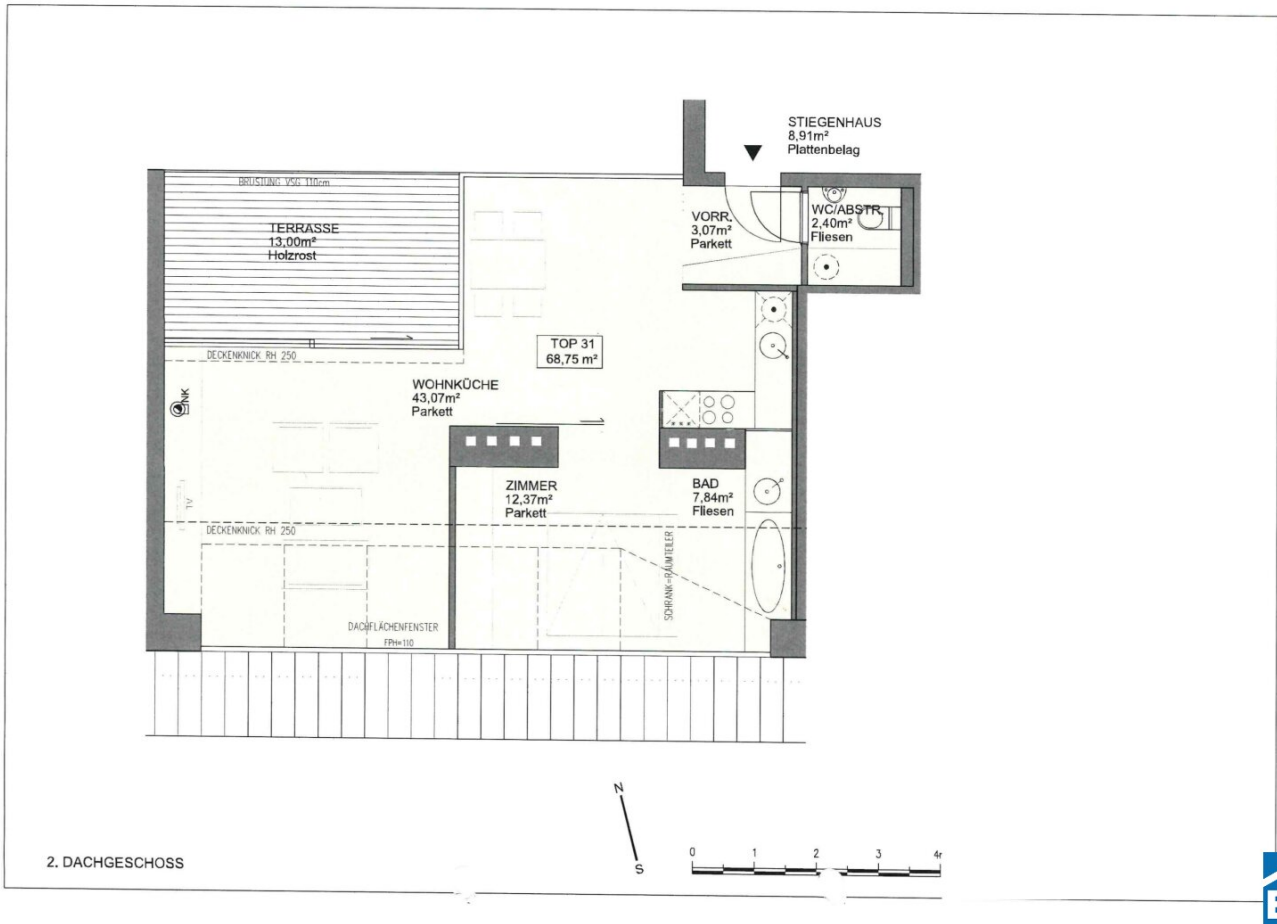












## Objektbeschreibung

### Entzückende Dachwohnung beim Brunnenmarkt mit Fernblick

Diese charmante Dachgeschosswohnung vereint urbanes Lebensgefühl mit einem Hauch von Ruhe und Weitblick – und das in einer der lebendigsten Lagen Wiens, nur wenige Schritte vom beliebten Brunnenmarkt entfernt.

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die besondere Atmosphäre: Großzügige, raumhohe Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen und Außen. Die moderne Holz-Alu-Fensterkonstruktion sowie Dachflächenfenster garantieren nicht nur optimale Belichtung, sondern auch ein angenehmes Wohnklima.

### Highlights für Investoren

Hohe Nachfrage durch ausgezeichnete Lage & Infrastruktur und der **unvermutete, fantastische Weitblick**, der sich besonders von der eigenen Dachterrasse genießen lässt – ein seltener Luxus mitten in der Stadt.

### Die Ausstattung der Wohnung

- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Elektrisch bedienbarer Sonnenschutz
- Hochwertige Sanitäre Ausstattung
- Parkettboden



- Voll ausgestattete Markenküche

Die Lage ist ein weiteres unschlagbares Argument:

Direkt beim Brunnenmarkt gelegen, genießen Sie ein vielfältiges Angebot an Kulinarik, Einkaufsmöglichkeiten und urbanem Flair. Gleichzeitig profitieren Sie von der exzellenten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie der Top-Nähe zu den großen Wiener Spitälern, was die Wohnung auch besonders attraktiv für medizinisches Personal oder Anleger macht.

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

€ 349.000,00 netto zzgl. 20% UST

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. € 15,75 bis 16,50 pro m<sup>2</sup>

### **3% Kundenprovision**

**Fertigstellung: sofort beziehbar**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

**Wir weisen darauf hin, dass Fotos teilweise mit KI bearbeitet sind.**

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 <100m  
Apotheke <200m  
Klinik <575m  
Krankenhaus <1.125m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m  
Kindergarten <100m  
Universität <1.025m  
Höhere Schule <725m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <550m

### **Sonstige**

Geldautomat <125m  
Bank <75m  
Post <450m  
Polizei <200m

### **Verkehr**

Bus <75m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <75m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <4.025m

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.