

**Stilvolle Dachgeschoßwohnung auf zwei Ebenen mit
Außenflächen im begehrten 18. Wiener Gemeindebezirk**



Objektnummer: 1760/1173

Eine Immobilie von Lind Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	102,35 m²
Nutzfläche:	102,35 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	7,75 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,96 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	950.000,00 €
Betriebskosten:	257,03 €
USt.:	29,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



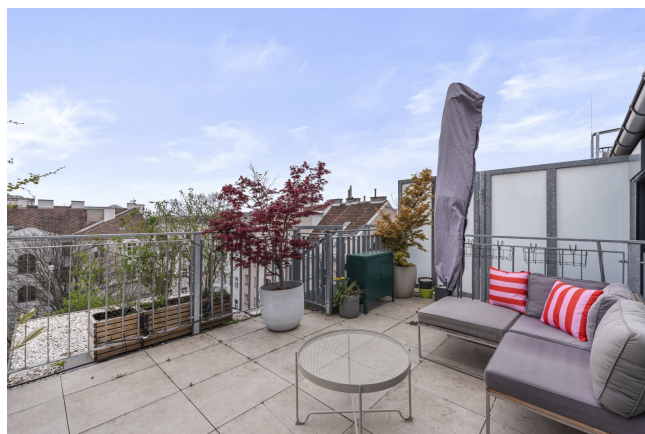
Franz Lind



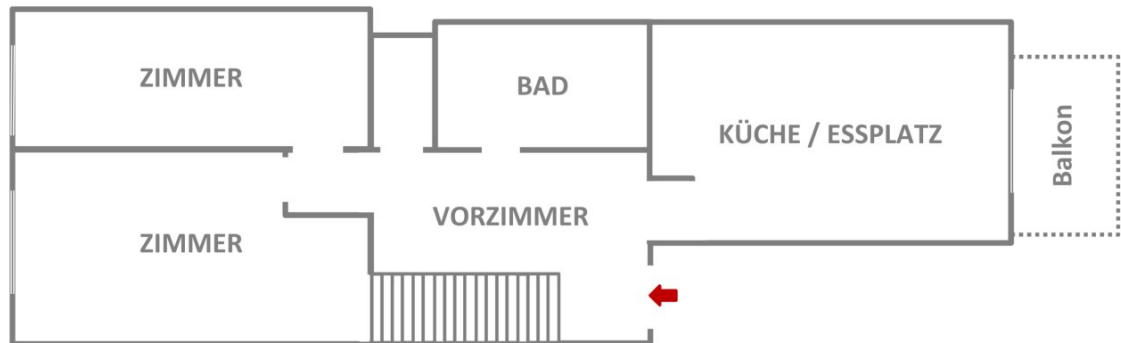




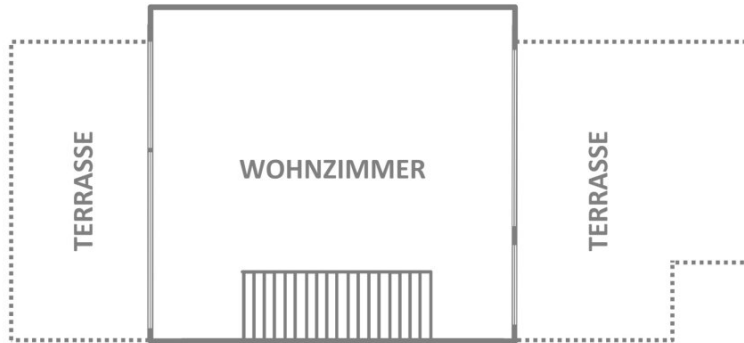








1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss





Objektbeschreibung

Im östlichen Teil von Wien-Währing präsentiert sich diese außergewöhnlich attraktive Dachgeschoßwohnung als harmonische Verbindung aus modernem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und urbaner Lebensqualität.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Franz Lind 01 526 26 36, 0699 1008 5785

Auf einer großzügigen Wohnfläche von 102,35qm erstreckt sich die Wohnung über zwei Ebenen und bietet ein lichtdurchflutetes Wohnambiente mit zentral begehbaren Räumen, ideal für anspruchsvolle Bewohner mit Sinn für Qualität und Stil.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Terrassen und ein Balkon mit einer Gesamtfläche von rund 28qm. Die ostseitig ausgerichteten Freiflächen eröffnen einen ruhigen Blick in weitläufige Innenhöfe und garantiert entspannte Morgenstunden, während die westseitige Terrasse einen offenen Blick über die umliegende Bebauung bietet und sich perfekt für stimmungsvolle Abendstunden eignet.

Die Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung:

Edler Parkettboden sorgt für eine warme Wohnatmosphäre, während die moderne Einbauküche mit großzügigem Essbereich zum zentralen Treffpunkt des Wohnens wird. Außenjalousien bieten optimalen Sonnen- und Sichtschutz, und die vorhandene Klimaanlage gewährleistet auch an heißen Tagen höchsten Wohnkomfort.

Die Lage punktet mit einer ausgezeichneten Infrastruktur: Die Nähe zum AKH Wien sowie eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn und Straßenbahn) ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Raumaufteilung:

Dachgeschoß 1

Vorzimmer

Küche mit Essplatz und Balkon

2 Zimmer

Bad

Toilette

Dachgeschoß 2

Wohnzimmer mit 2 Terrassen

Zusätzlichen Stauraum bieten ein eigenes Kellerabteil sowie ein praktischer Abstellraum im Erdgeschoß mit etwa 4qm.

Technik:

Klimaanlage

Gaszentralheizung im Keller

Kabel und SAT Anschluss

Holz / Alu Fenster 3-fach verglast - alle mit Raffstore

Resume:

Diese exklusive Dachgeschoßwohnung vereint großzügiges Raumangebot, hochwertige Ausstattung und attraktive Freiflächen in einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens – ein ideales Zuhause für alle, die urbanes Wohnen auf höchstem Niveau schätzen.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Details oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Franz Lind 01 526 26 36, 0699 1008 5785

Energieausweis: HWB 42,96

Keine Gewähr bei Abweichungen der Flächen und Preise etc.

Im Falle des Zustandekommens eines Kaufvertrages, ist an uns die gesetzliche Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer laut der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregel für Immobilienmakler (BGBl. 297/1996),

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.