

## Charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in 1140 Wien



**Objektnummer: 56430**

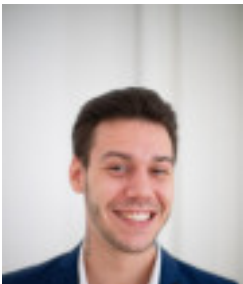
**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,01
<b>Kaufpreis:</b>	260.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

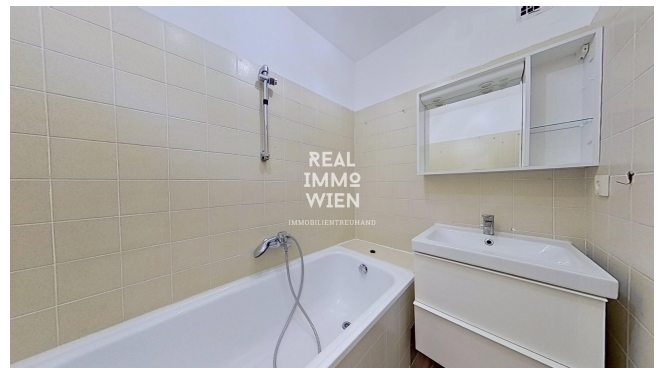
## Ihr Ansprechpartner

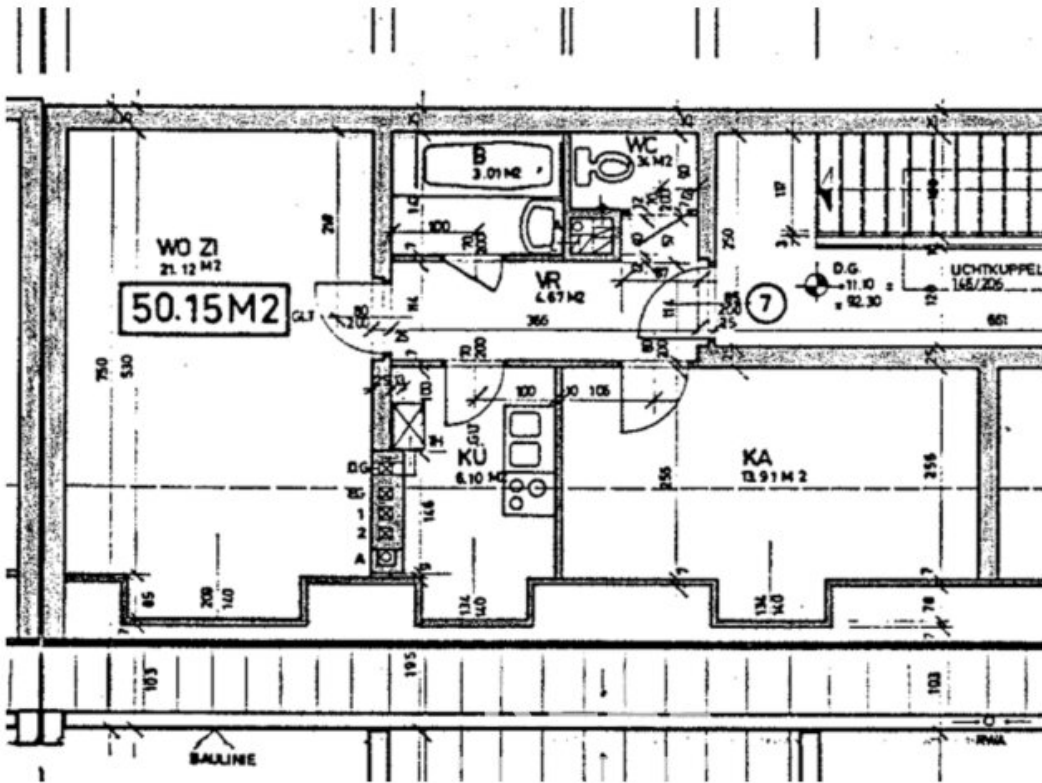


**Philipp Stummer**

Real Immo Gerald Frank GmbH  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +4315120488  
H +4366499651213





# Objektbeschreibung

## Lassen Sie sich von unserer 360°-3D-Besichtigung überzeugen

Ganz bequem von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Schreibtisch, über Handy, Tablet, Computer oder Ihren internetfähigen Fernseher.

### 360°-3D-Besichtigung:

<https://my.matterport.com/models/kGxDQy3hWMS>

Auf ca. 50,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept, das Gemütlichkeit und Funktionalität vereint. Das Objekt zeichnet sich durch seine gute Bausubstanz aus: Die Dämmung wurde vor etwa 10 bis 15 Jahren erneuert, was für ein angenehmes Raumklima sorgt.

### Highlights der Ausstattung:

Wohnkomfort: Genießen Sie wohlige Wärme dank der modernen Gas-Etagenheizung in Kombination mit einer behaglichen Fußbodenheizung.

Ausstattung: Elektrische Jalousien sorgen auf Knopfdruck für die gewünschte Beschattung. Eine stilvolle Einbauküche ist bereits integriert.

Raumaufteilung: Die Wohnung gliedert sich in ein geräumiges Wohnzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne (innenliegend) sowie ein separates WC.

Zusatznutzen: Ein persönliches Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Im Haus stehen Ihnen zudem ein Waschraum, ein Müllraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung.

Optional: Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, in unmittelbarer Nähe einen Garagenplatz anzumieten.

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass für die Waschmaschine kein direkter Anschluss in der Wohnung vorgesehen ist, jedoch ein allgemeiner Waschraum im Haus genutzt werden kann.

### Fazit

Diese Wohnung ist der ideale Rückzugsort für Singles oder Paare, die urbanes Leben mit hohem Wohlfühlfaktor verbinden möchten. Durch die hochwertige Dämmung und die moderne technische Ausstattung genießen Sie hier ein komfortables Wohngefühl in einem beliebten Wiener Wohnbezirk.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne laden wir Sie zu einem persönlichen Besichtigungstermin ein, damit Sie sich selbst ein Bild von diesem charmanten Dachgeschoss-Traum machen können. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Hinweis: Alle Angaben basieren auf den Informationen des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.**

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person Name, Telefonnummer, E Mail bearbeiten können.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap