

**Vollrenovierte sonnige Dachgeschoßwohnung. Potential zur Erweiterung des Rohdachbodens/Nähe Donaukanal und Augarten**

## **Atelierwohnung-Dachboden / Nähe Donaukanal und Augarten**



**WNFL 44,75 m<sup>2</sup>**



**TOP PREIS NUR 199.000,-**

**Vergrößerung der WF durch  
Dachbodenausbau +105 m<sup>2</sup> möglich!**



**Objektnummer: 2012/676**

**Eine Immobilie von PRO Immobilien KS GmbH & CoKG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	44,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,00 €
<b>Heizkosten:</b>	99,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	60,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Mag. Kurt Zöchling

PRO Immobilien KS GmbH & CoKG  
Sommerau 15  
3400 Klosterneuburg

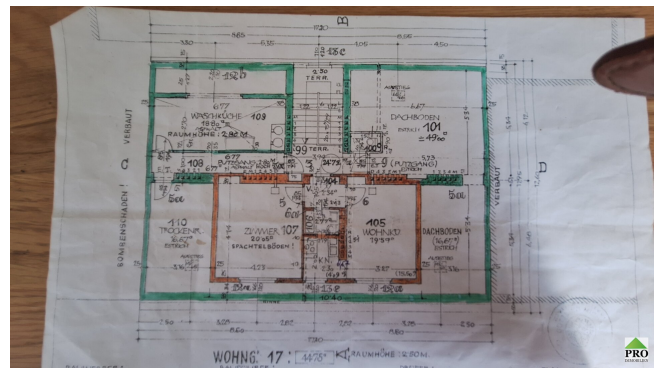
T +43 (0)676/4320777

H +43 (0)676/4320777

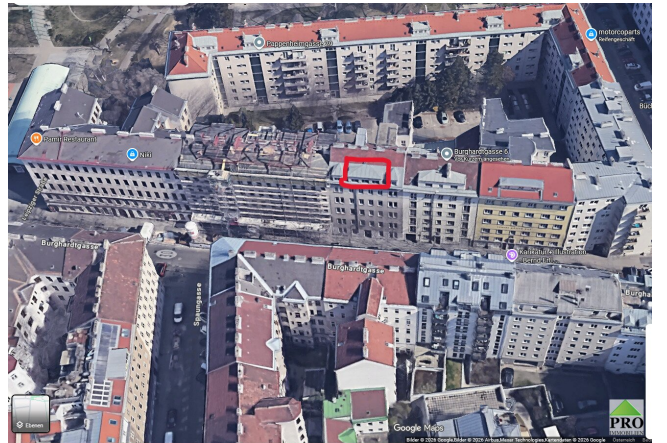


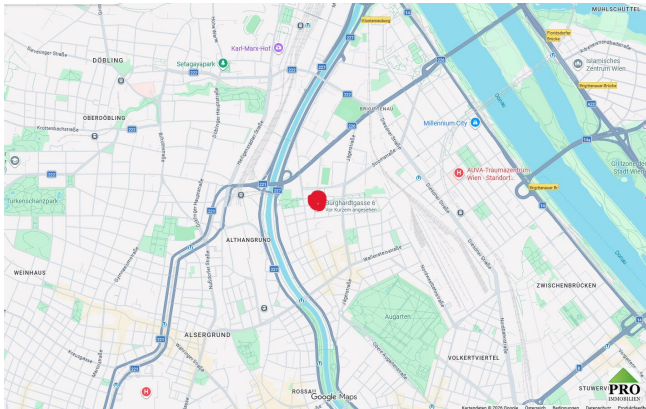
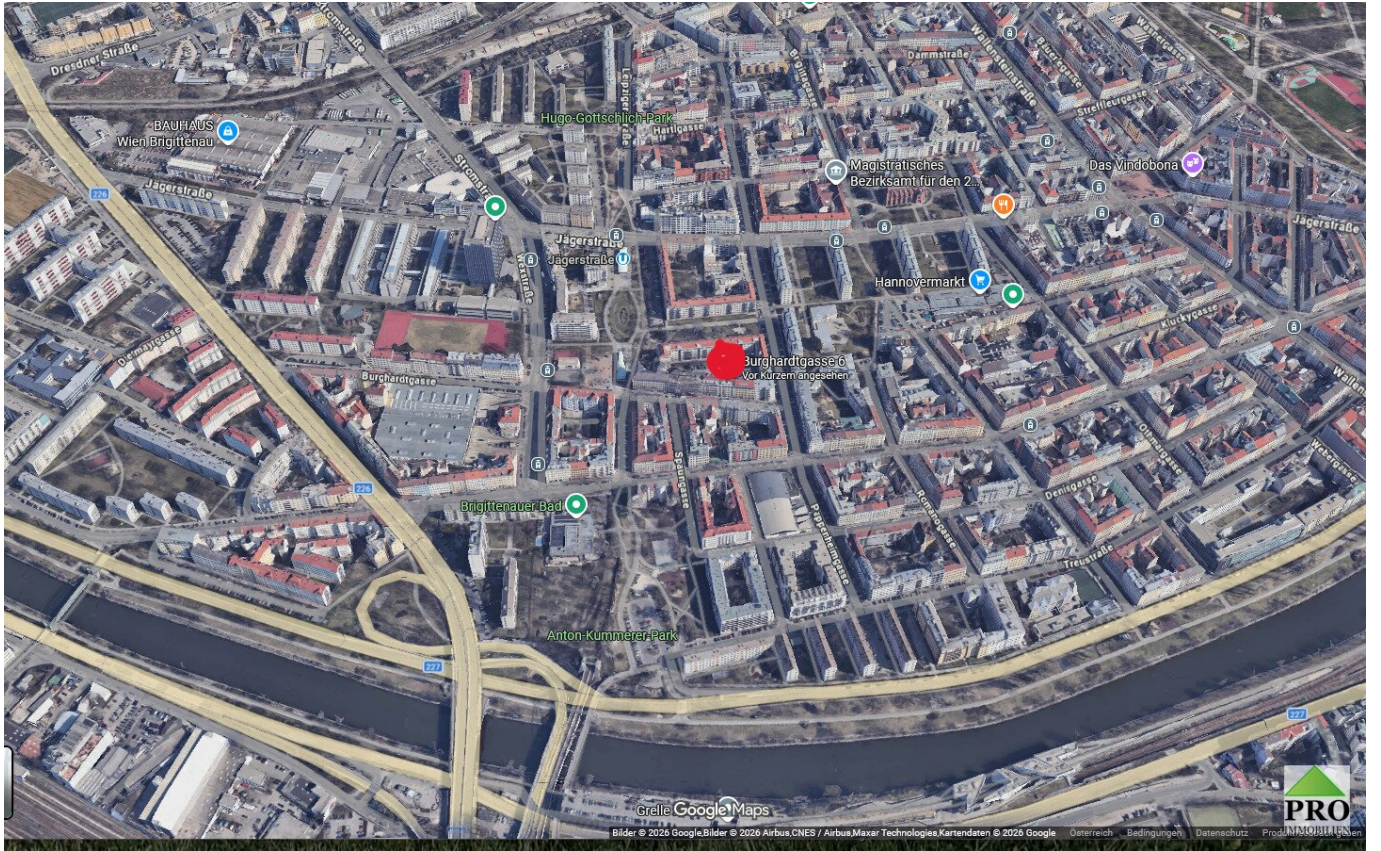












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese sonnige Dachgeschosswohnung, die mit ihrem modernen Flair und durchdachten Details überzeugt. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines ca. 105 m<sup>2</sup> großen umgebenden Rohdachbodens. Der Dachboden wäre für einen weiteren Ausbau der Wohnung nach Absprache mit dem Hauseigentümer auch zum Ankauf oder anmieten möglich.

Derzeit ist kein Lift in dem Haus, aber es sind bereits diesbezügliche Pläne und Rücklagen zur Errichtung eines Personenaufzugs vorhanden.

Diese vollrenovierte 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 44,75 m<sup>2</sup> ist bestens als Atelier, Single- oder Starterwohnung geeignet.

Hochwertiger Echtparkett schafft eine warme Atmosphäre, während moderne Fliesen im Badezimmer mit eleganter Eckbadewanne für Komfort und Stil sorgen.

Die Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung an Bus, U-Bahn, Straßenbahn, Bahnhof und direkten Autobahnanschluss ist optimal. – ob für den täglichen Arbeitsweg oder Freizeitaktivitäten im nahegelegenen Donaukanal oder Aupark. Auch die Zentrumsnähe zur Wiener Innenstadt sei positiv erwähnt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Arztpraxen, Apotheken und Kliniken, die Ihre Gesundheitsversorgung sicherstellen. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Schulen, Höheren Schulen und Universitäten. Für den täglichen Einkauf sind Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren bequem zu Fuß erreichbar.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap