

Über den Wolken II - 11. Stock: Einzigartige 3 / 4 Zimmer Loggiawohnung zum Auffrischen - perfekter Grundriss mit grandiosem Wienblick



Die Stadt zu Füßen

Objektnummer: 1608_12333

Eine Immobilie von RE/MAX Solutions in Wien 1

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	ca. 1972
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 83,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,08
Kaufpreis:	222.222,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Roald Austraat

RE/MAX Solutions in Wien 1
Mahlerstraße 5, Mezz.
1010 Wien

H +43 699/ 17 17 11 11



RE/MAX
Solutions

Teil der IMMPROOF-Gruppe



Ihr starker Partner für Immobilien



+43 1 714 83 70



office@remax-solutions.at



www.remax-solutions.at

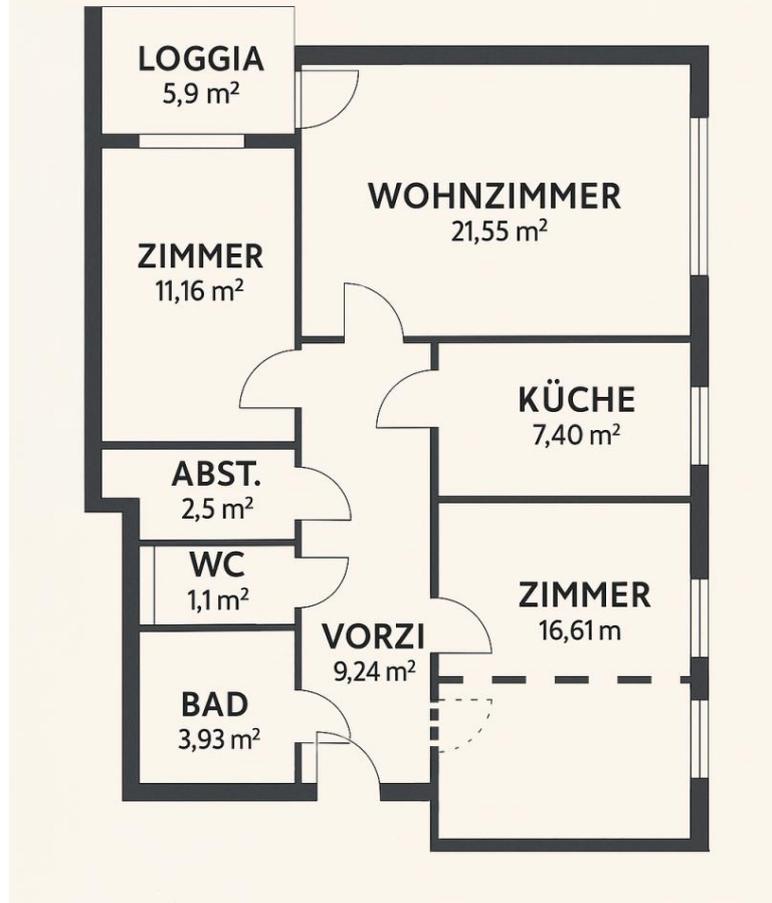
GEWERBEOBJEKTE • BÜROS • GESCHÄFTE • GASTRONOMIE • ZINSHÄUSER • LOGISTIKIMMOBILIEN • WOHNUNGEN











Objektbeschreibung

Über den Dächern Wiens – Wohnen, wo Ihr Blick die Stadt umarmt

Manchmal betritt man eine Wohnung und spürt sofort: Das hier ist mehr als nur vier Wände und ein Grundriss – das ist eine Bühne fürs Leben.

Willkommen im 11. und letzten Stock einer gepflegten Wohnhausanlage der 1970er Jahre, wo der Alltag mit Weitblick beginnt – wortwörtlich.

Durch die südöstliche Ausrichtung flutet schon die Morgensonne die Räume, während Ihr Blick vom Stephansdom über die Donauplatte bis zur slowakischen Grenze schweift.

Vom Frühstückskaffee auf der Loggia bis zum Abendessen im Sonnenuntergang: Wohnen auf höchster Ebene bekommt hier eine neue Bedeutung.

Viel Platz für Ihre Ideen

Die rund 79 m² Wohnfläche sind großzügig geschnitten und bieten Raum zur persönlichen Entfaltung. Der Grundriss ist durchdacht und flexibel:

Der zentrale Vorraum bietet Platz für Garderobe, Taschen, Schlüssel, Kinderwagen oder Kater Karlo. Von hier aus geht's weiter:

Auf der einen Seite: Wannenbad, separates WC und ein großer Abstellraum mit Regalen – mehr Stauraum, als man denkt.

Auf der anderen Seite: großes Schlafzimmer, die feine Küche mit Potenzial zum Kochtempel.

Und dann: Schlafzimmer Zwei und das Wohnzimmer mit Panoramafenster und Loggiazugang – der perfekte Ort, um den Tag zu beginnen oder ausklingen zu lassen.

Beide Schlafzimmer sind klug geschnitten – mit großen Fenstern, Platz für Schränke, Träume und Zukunftspläne.

Das größere Zimmer kann zudem ganz einfach in zwei gleich große Räume geteilt werden.

Der separate Zugang vom Vorraum ist bereits vorbereitet.

So wird aus der 3-Zimmer-Wohnung im Handumdrehen eine 4-Zimmer-Wohnung – mit Platz für Kinder, Homeoffice oder Hobbies. Alles ist möglich.

Der Rahmen steht – gestalten Sie das Bild

Die Wohnung ist bereits geräumt – bereit für frischen Wind, neue Farben und Ihre persönlichen Ideen.

Bad, Küche und alle Oberflächen sind renovierungsbedürftig, das macht die Wohnung zum perfekten Projekt für Selbsterbauer,

Visionäre und Individualisten. Hier können Sie gestalten, wie Sie wollen – keine halben Kompromisse sondern volle Freiheit - genau wie beim Ausblick.

Die Lage? Ein echter Geheimitipp!

In einem beliebten Grätzl des 10. Bezirks gelegen, sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Ärzte nur einen Katzensprung entfernt.

Die U1, Bus und Straßenbahn sind in wenigen Minuten erreichbar und bringen Sie rasch ins Zentrum - oder wohin auch immer Sie wollen.

Gleichzeitig wohnen Sie hier angenehm ruhig – ganz oben, ganz privat, ganz für sich.

Allgemeinflächen wie ein Fahrradraum und eine Waschküche runden das Angebot ab.

Und dank Kunststofffenstern mit Jalousien bleibt es drinnen ruhig, wenn draußen das Leben spielt.

Und noch ein "goodie": Die monatlichen Akontozahlungen für die zentrale Wärmeversorgung betragen nur 79 Euro - bereits inklusive 20% USt.! Günstiger gehts nicht.

Zusammenfassung:

3 bzw. 4 Zimmer zu sanieren

Top Preis

Hervorragender Grundriß

Einzigartiger, unverbaubarer Weitblick

Gut angeschlossen

Niedrige Betriebskosten

Sehr niedrige Wärmekosten (1,- / m² !)

Einzigartiges Wohngefühl

Perfekt für Familien, WG, oder Menschen die mehr Platz brauchen

Für nähere Informationen, link zur virtuellen Tour der Wohnung und einer interaktiven Lagekarte, sowie mehr Bildern kontaktieren Sie mich gerne unverbindlich!

Besichtigungen

Geführte Einzelbesichtigungen finden voraussichtlich ab Anfang Mai statt. Sie werden nach Herunterladen des pdf Exposés automatisch benachrichtigt, wenn die Besichtigungstermine verfügbar sind und können diese dann selbständig reservieren.

Verkauf

Der Verkauf wird über das "Digitale AngebotsVERfahren" - kurz "DAVE" abgewickelt.

Bei entsprechender Gebotshöhe ist lt. Eigentümer evtl. ein Sofortkauf möglich.

Der angegebene Preis ist als Startpreis zu verstehen und kann sich je nach Marktlage bzw. Gebotshöhe etwas verändern.

Die Angebotsabgabe ist ohne Finanzierungsvorbehalt und nach Besichtigung möglich. Weitere Informationen finden Sie hier: <https://www.remax.at/dave>

Angebote können ab Ende Mai für ca. eine Woche abgegeben werden.

Alle Zusatzunterlagen zur Wohnung (Pläne, Abrechnungen, Protokoll Eigentümerversammlung, etc.) stellen wir natürlich bei Interesse gerne zur Verfügung!

Die Vertragserrichtung ist an Mag. Sabrina Oberlojer, 1010 Wien, zu einem Honorar von 1,5% des Kaufpreises + USt + Barauslagen gebunden. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 83.0
bedarf: kWh/(m²a)
Klasse Hei C
wärmebe
darf:
Faktor Ges 2.08
amtenergie
effizienz:

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 01/714 83 70 oder unter www.remax-solutions.at.
Wir freuen uns von Ihnen zu hören!