

**Exklusives Wohnen im Dachgeschoß mit Terrasse in  
zentraler Lage - nur 299.000,00 €!**



**Objektnummer: 2533/6557**

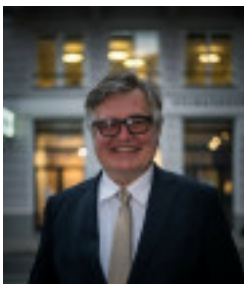
**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	246,19 €
<b>USt.:</b>	24,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Thilo Börner**

Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39  
1200 Wien

H +43 664 33 00 156





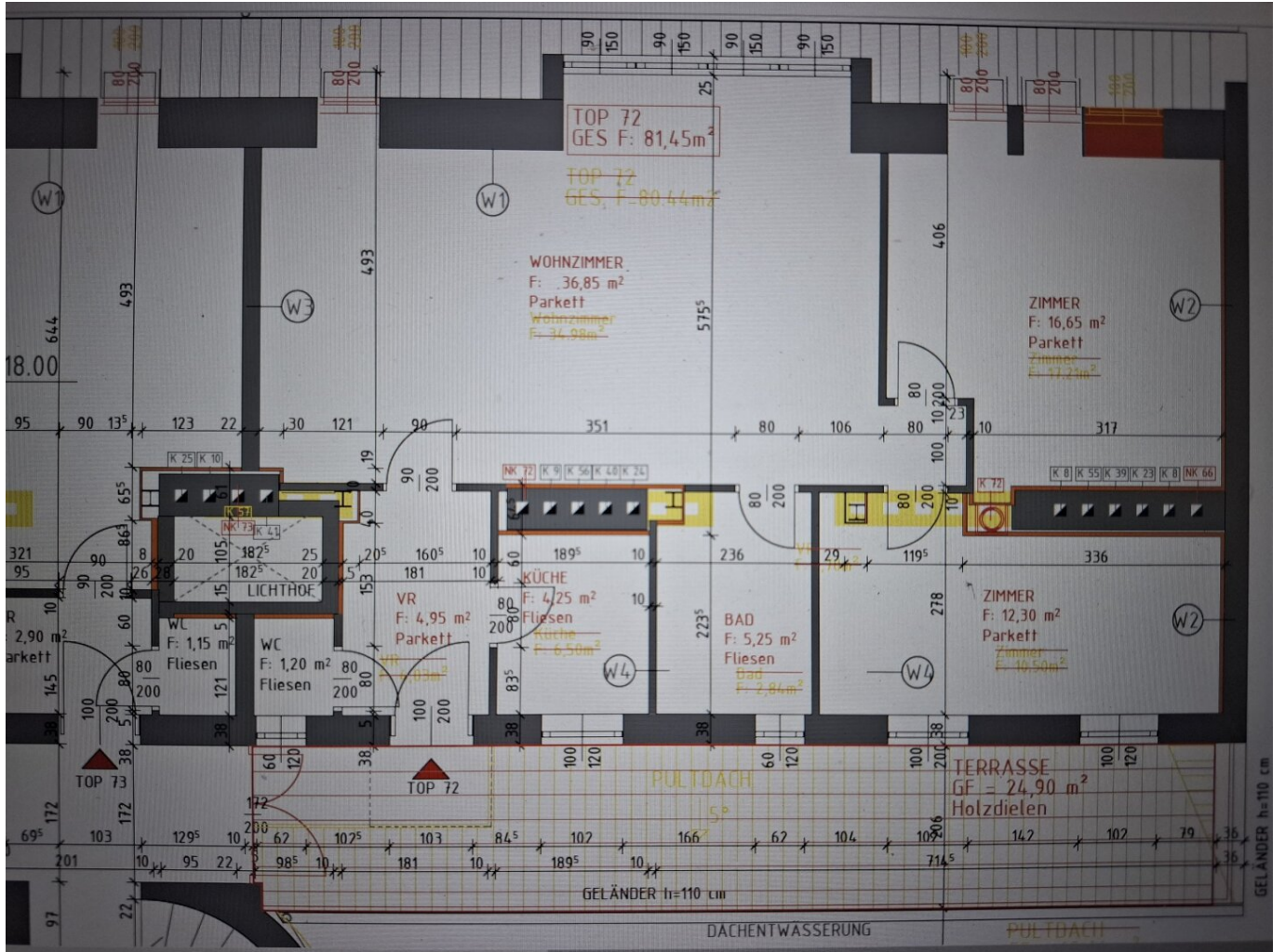














## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien! Wir präsentieren Ihnen eine einzigartige Wohnung im Dachgeschoß, die Ihnen mit einer Fläche von 81,45m<sup>2</sup> und 3 Zimmern viel Platz und Komfort bietet.

Der Kaufpreis für diese Immobilie beträgt 299.000,00 € und ist damit ein Schnäppchen für die begehrte Lage in Wien. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 81,45m<sup>2</sup> bietet die Wohnung genügend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Auch die Aufteilung der Zimmer ist optimal gestaltet und lässt Ihnen genügend Freiraum für Ihre individuellen Gestaltungswünsche.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die Terrasse, die Sie direkt vom Wohnzimmer aus betreten können. Hier können Sie die Sonne genießen, entspannen und den Alltagsstress hinter sich lassen. Die Aussicht vom Dachgeschoß ist atemberaubend und bietet Ihnen eine einzigartige Perspektive auf die Stadt.

Der Innenraum der Wohnung überzeugt mit hochwertigen Fliesen und einer modernen Ausstattung. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, die Ihnen den perfekten Start in den Tag ermöglicht. Die getrennten Toiletten sorgen für zusätzlichen Komfort und machen das Familienleben einfacher.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, egal ob mit dem Bus, der Straßenbahn, dem Bahnhof oder dem Autobahnanschluss. Sie sind jederzeit mobil und können die Stadt problemlos erkunden. Auch für Pendler ist die Lage ideal, da Sie schnell und unkompliziert zu Ihrem Arbeitsplatz gelangen.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Egal ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Universität, Supermarkt oder Bäckerei – alles ist in kurzer Zeit zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Auch für Ihre Freizeitgestaltung gibt es zahlreiche Möglichkeiten, wie zum Beispiel Parks, Restaurants und Cafés.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Immobilie wird Sie begeistern und Sie werden sich sofort in Ihr neues Zuhause verlieben. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Chance auf ein Wohnen in bester Lage Wiens und lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap