

## Frisch renovierte Dachgeschosswohnung mit Weitblick



Wohnküche mit Zugang zur Terrasse

**Objektnummer: 3801\_915**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1989
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,85 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 77,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,47
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

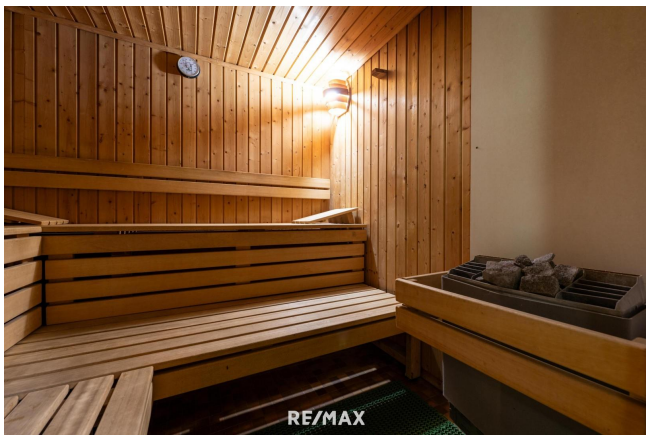
## Ihr Ansprechpartner



**Ivan Erstic**

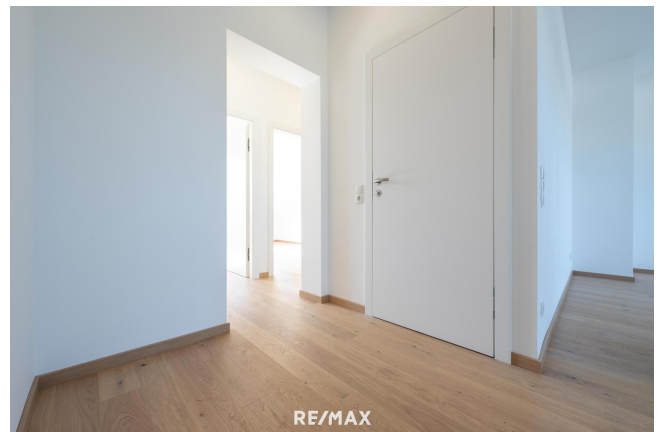
RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

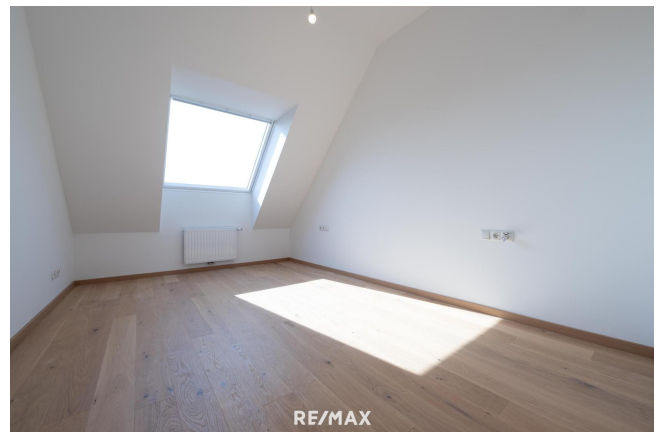
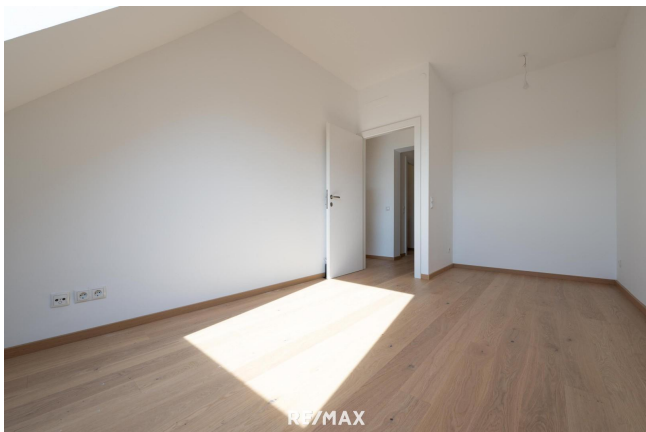






















## Objektbeschreibung

**Diese charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit 2 Toiletten** überzeugt durch die gute Wohnlage, einen unverbaubaren Weitblick von der Terrasse und die vielfältigen Gemeinschaftseinrichtungen der Hausanlage. Sie wurde gerade einer **Komplettsanierung** unterzogen und befindet sich im Erstbezugszustand. Die neue Ausstattung beinhaltet eine Fußbodenheizung, eine vorinstallierte Klimaanlage und elektrische Außenjalousien. **Für dieses Objekt haben wir eine spezielle Video-Besichtigung vorbereitet!** Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu. 360°-Bilder auf [www.remax.at/3801-915](http://www.remax.at/3801-915) Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen großzügigen Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Der helle, freundliche Wohnbereich mit integrierter Küche lädt zum Verweilen ein und bietet direkten Zugang zu einer sonnigen West-Terrasse mit Weitblick auf die umliegenden Berge. Die Wohnung verfügt über zwei etwa gleich große Schlafzimmer auf der Innenhofseite des Gebäudes. Das geräumige Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Doppelwaschbecken und einer Toilette ausgestattet. Ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss bietet zusätzlichen Stauraum und eine zweite separate Toilette rundet das stimmige Raumangebot ab. Die ideale Ost/West-Ausrichtung sowie eine überdurchschnittliche Raumhöhe von 2,7 Metern schaffen ein besonders helles, großzügiges und wohnliches Ambiente. **Highlights:** - 5. Liftstock (Dachgeschoss) - ca. 7 m<sup>2</sup> Terrasse mit Weitblick auf die Berge - 2 Toiletten - Sauna im Haus - Ruhiger Gemeinschaftsgarten Die Heizung im Haus erfolgt über **Fernwärme**. Gemeinschaftseinrichtungen wie Waschküche, Tischtennisraum, Gemeinschaftsgarten, Sauna und Fahrradraum stehen für die Bewohner zur Verfügung. Ein ca. 4 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil ist zusätzlich zur Wohnung zugeordnet. Ein Stellplatz für € 50 kann monatlich weitergegeben werden. Die Wohnung befindet sich im 17. Bezirk an der Grenze zum 18. Bezirk, in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage. Die öffentliche Anbindung ist mit den Straßenbahnlinien 9 und 42 sehr gut, und ein EUROSPAR befindet sich nur 350 m entfernt. Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Der Makler hat auf Grund voriger Vermittlungen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 77.4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.47

Heizenergieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: C

Heizenergieeffizienz: