

4-Zimmer-Maisonette mit Dachterrasse und traumhaftem Weitblick



Objektnummer: 25454

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	119,15 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 53,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	312,17 €
USt.:	38,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Renner

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien









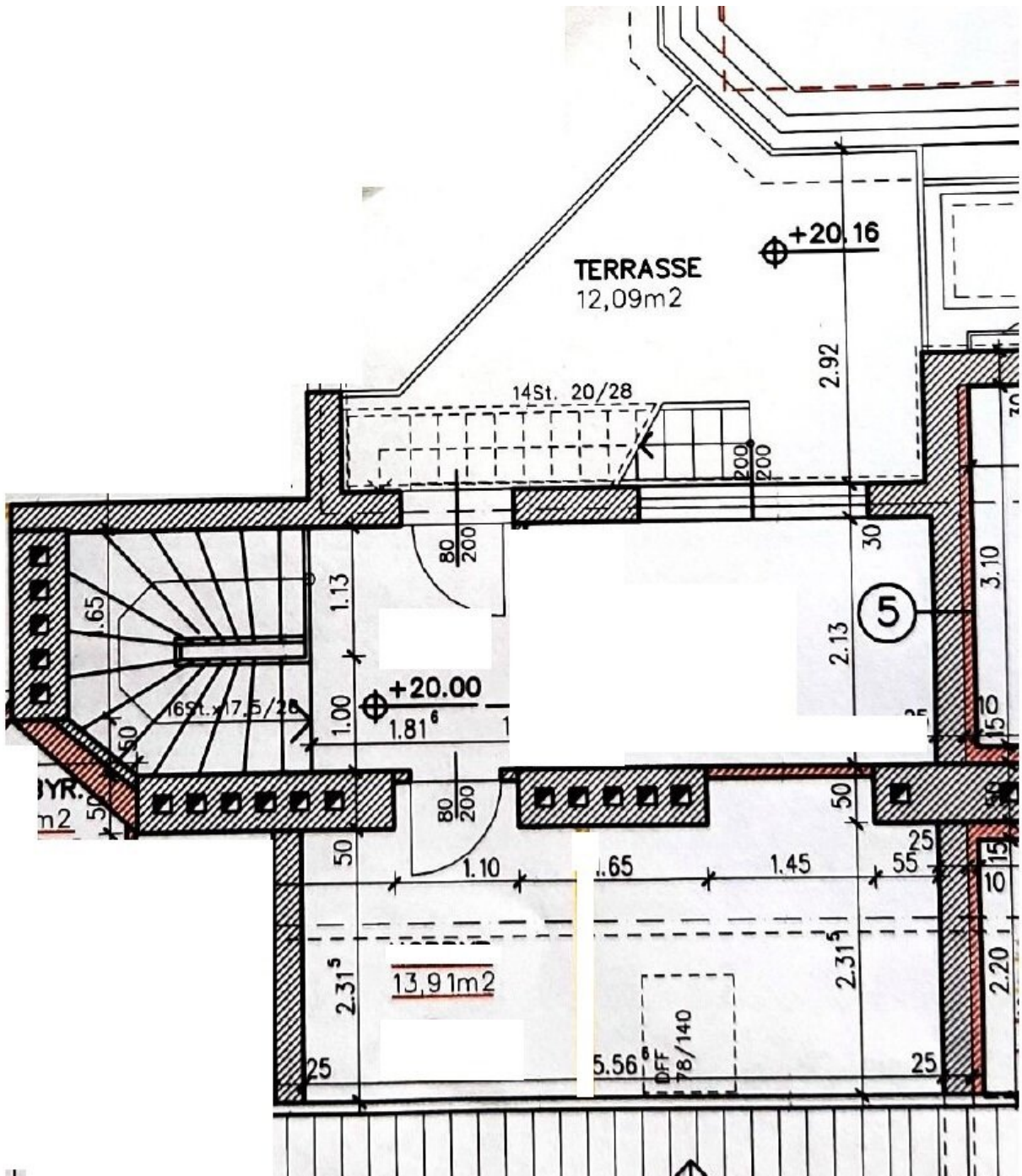


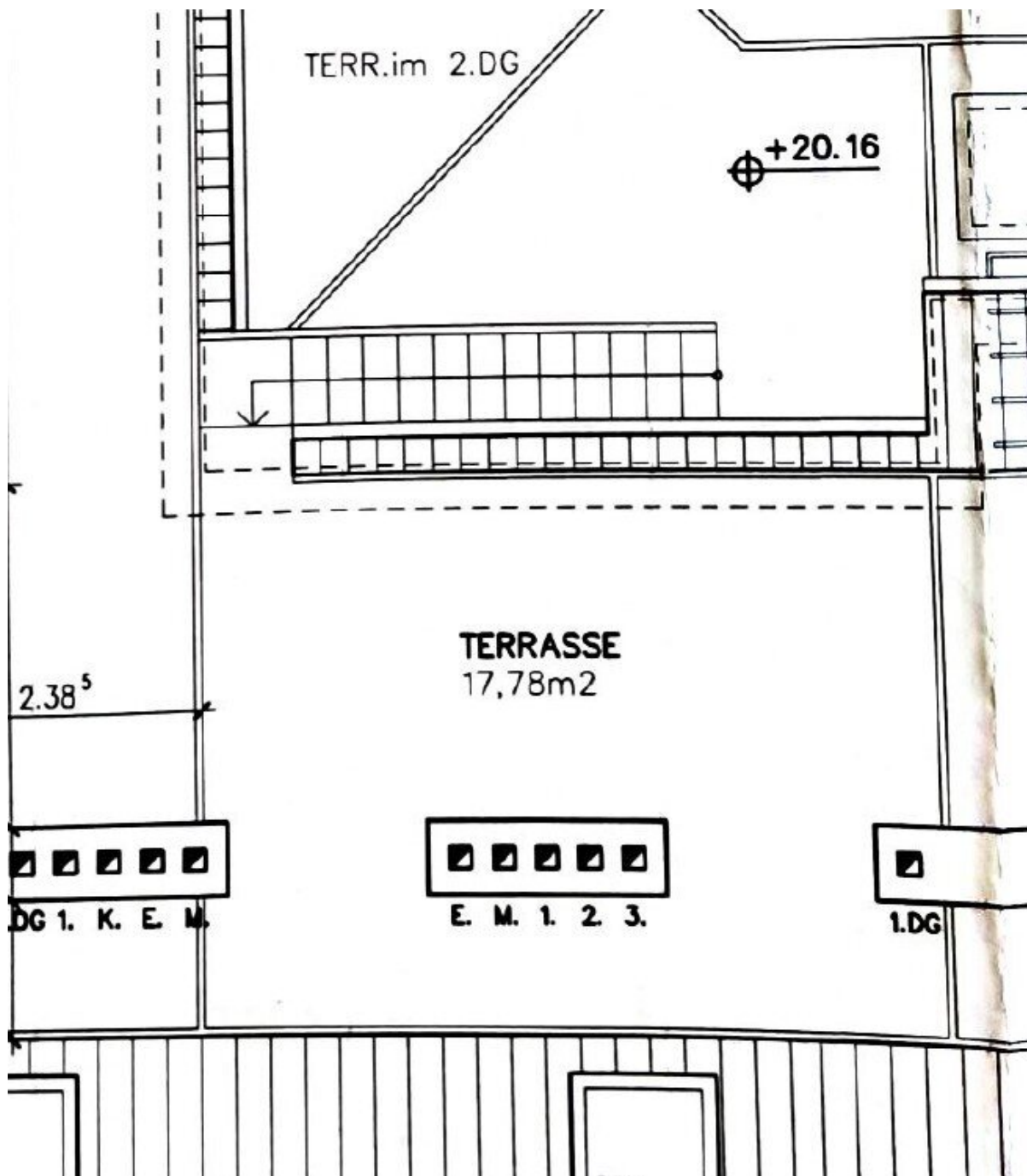












Objektbeschreibung

Werte InteressentInnen!

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung mehrerer, konkreter Terminvorschläge Ihrerseits.

Herzlichen Dank!

Short Facts.

- Dachgeschoss 2009 angebaut
- 2 Terrassen (Dachterrasse mit 360° Blick)
- Klimaanlage
- Badezimmer mit Dusche und Wanne

1.DG

- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- separates WC mit Bidet und Handwaschbecken
- großes Wohnzimmer mit Küche
- Schlafzimmer mit Schrankraum (voll ausgestattet)
- praktischer Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss

2.DG

- 2 weitere Zimmer (eines davon aktuell offen als Galeriezimmer ausgeführt, Trennung einfach möglich)
- hofseitige Terrasse mit Aufgang zur Dachterrasse (360° Wien-Blick)

Die Wohnung.

Zum Verkauf gelangt eine 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss (Baujahr 2009) eines gepflegten Altbaus im 10. Wiener Gemeindebezirk.

Sie betreten die Wohnung im letzten Liftstock über einen zentralen Vorraum mit Garderobe. Verlassen Sie diesen stirnseitig, gelangen Sie zum großen Wohn- und Esszimmer mit toll ausgestatteter Küche, Bar-Bereich und einem Schwedenofen. Vom Wohnbereich aus erreicht man weiters das Haupt-Schlafzimmer mit angeschlossenen Schrankraum, welcher wie auf den Bildern ersichtlich voll ausgestattet ist. Vom Vorraum aus erreicht man das Badezimmer, welches mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken ausgestattet ist, sowie die Toilette

mit Bidet und einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und Therme.

Im Obergeschoss befinden sich 2 weitere Schlafzimmer (eines davon ist aktuell als Galeriezimmer offen ausgeführt, lässt sich jedoch einfach und schnell abtrennen), sowie der Ausgang zur ersten, hofseitig gelegenen Terrasse. Bereits diese bietet einen schönen Weitblick über die Stadt. Weiter gelangen Sie über eine Treppe zur Dachterrasse, welche mit dem 360° Blick als absolut atemberaubend zu beschreiben ist. Ein Kellerabteil ist vorhanden und im Innenhof steht ein Bereich zum Abstellen von Fahrrädern zur Verfügung!

Im Haus wurden in den letzten Jahren umfassende Sanierungsarbeiten durchgeführt, wie z.B. Terrassen- und Kellersanierung in 2020, Sanierung des Aufzug 2021, Erneuerung der Elektro-Steigleitungen 2023, Dachreparatur 2023, Objektsicherheitsprüfung 2024 und viele mehr. Die Eigentümer haben die anteiligen Kosten für die hausseitigen Maßnahmen stets direkt beglichen, sodass keine Darlehen auf den Miteigentumsanteil dieser Wohnung laufen.

Die Lage.

Zahlreiche Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind innerhalb bis zu 5 Gehminuten erreichbar: Lebensmittelgeschäfte Hofer, Lidl, Spar, Dm - Drogeriemarkt, Müller. Die Parkanlage Martin-Luther-King-Park befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Triester Straße. Für Erholung und Sportaktivitäten im Freien bietet sich das nahegelegene Erholungsgebiet Wienerberg an.

Verkehrsanbindung.

Die Haltestellen der Straßenbahnlinie 1 mit Verbindung in die Innenstadt, die Buslinie 7A in Fahrtrichtung U1 und U6, sowie die Nachtbuslinie N62 befinden sich nur wenige Schritte von der Liegenschaft entfernt. Nach nur wenigen Gehminuten (800m) finden Sie weiters die S-Bahn-Haltestelle Matzleinsdorfer Platz vor. In ein paar Jahren wird hier auch die U-Bahn der neu ausgebauten Linie U2 halten.

Die Liegenschaft ist mit dem Auto durch die nahegelegene Triester Straße ideal angeschlossen, binnen weniger Minuten befinden Sie sich beim Verkehrsknotenpunkt Favoriten (A23) / Inzersdorf (A23 / S1) und Erdberg (A23 / A4). Die Wiener Innenstadt erreichen Sie binnen 15 Minuten mit dem Auto und binnen 20 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahn 1).

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap