

Dachgeschoss Wohnraum mit großem Balkon im 2. Bezirk



Haus

Objektnummer: 3840_106

Eine Immobilie von RE/MAX Inspire

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	46,67 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	325.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

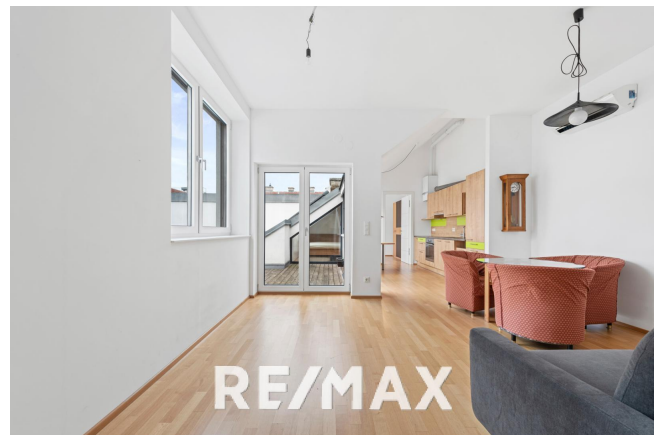
Ihr Ansprechpartner



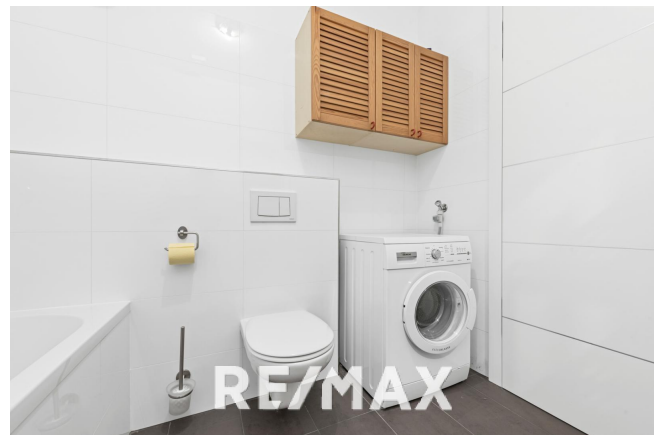
Venera Mamistwalow

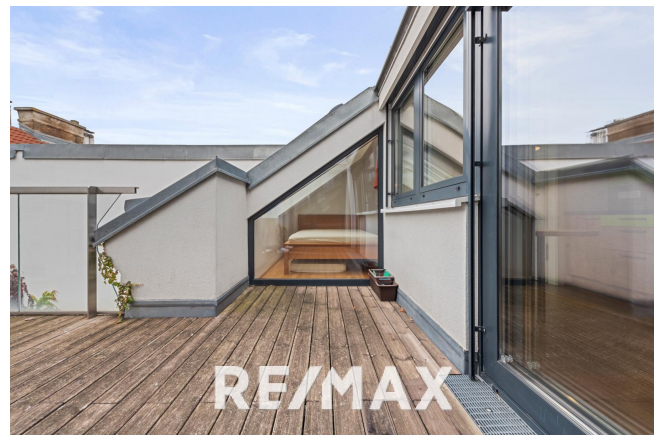
RE/MAX Inspire
Haidgasse 2
1020 Wien

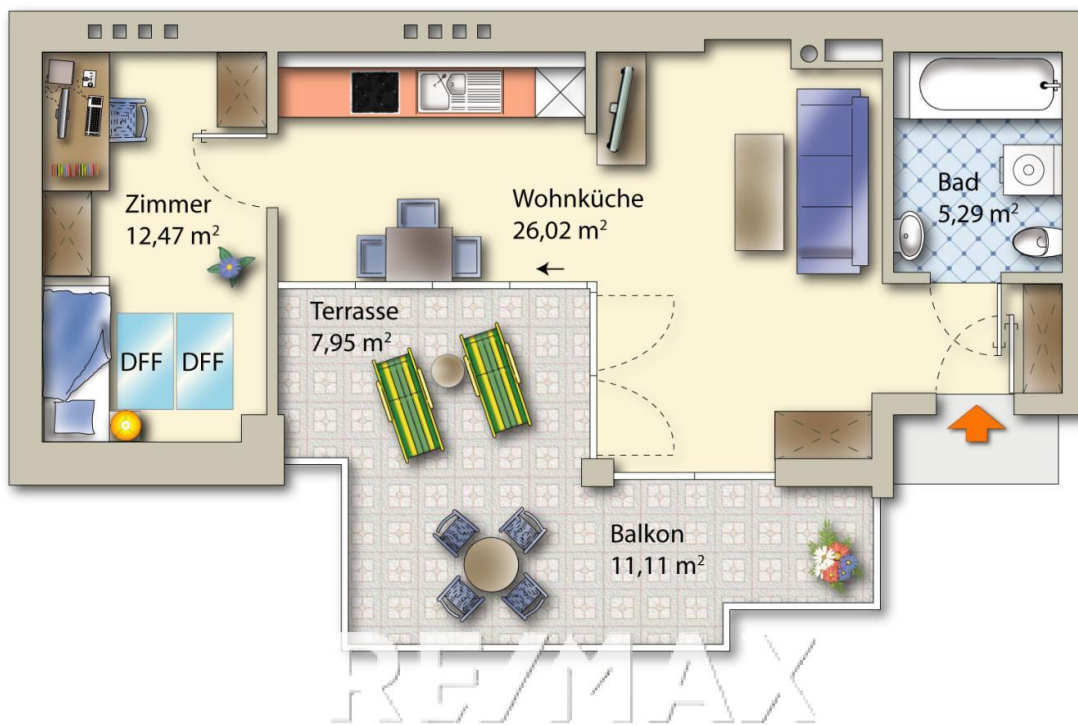
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Helle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großem Balkon in saniertem Altbau Diese großzügige 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem stilvollen Altbau, der im Jahr 2018 umfassend renoviert wurde. Im Zuge der Renovierung wurde das Dachgeschoss modern ausgebaut. Die hofseitige Lage und der ca. 20 m² große Balkon bieten einen ruhigen Rückzugsort mitten in der Stadt. Mit ihrer ganztägigen Sonneneinstrahlung und den hohen Decken besticht die Wohnung durch eine besondere Helligkeit und ein großzügiges Raumgefühl. Die Wohnung ist gleichermaßen geeignet für Single oder Paare, oder auch als Investment zur Vermietung. **Hochwertige Ausstattung:** Hohe Decken (eine Seltenheit bei Dachgeschosswohnungen), die den Räumen ein luftiges und offenes Ambiente verleihen. Klimaanlage in Wohn- und Schlafzimmer für angenehme Temperaturen auch im Sommer. Elektrische Rollläden an allen Fenstern. Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten. Lichtdurchflutete Räume dank idealer Sonnenausrichtung. Keller: Der Keller wurde komplett saniert, ist trocken und kann über einen Lift bequem erreicht werden. **Die Raumaufteilung im Detail laut Nutzwertgutachten:** Wohnküche 26,02 m² Schlafzimmer 12,47 m² Badezimmer 5,29 m² ----- Wohnung (ca.) 46,67 m² Balkon ca. 19,06 m² Keller 4,82 m² **Lage und Infrastruktur** Diese Wohnung bietet eine Top-Lage nahe dem Praterstern und ist perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe. **Öffentliche Verkehrsmittel:** Die 5B-Busstation ist direkt um die Ecke; in nur 5 Minuten erreicht man den Praterstern mit weiteren Anbindungen an Bus, Straßenbahn und U-Bahn. **Einkaufsmöglichkeiten:** Die Heinestraße liegt nur 3 Gehminuten entfernt und bietet alles für den täglichen Bedarf – Supermärkte wie Billa, Bipa, Penny und Lidl sowie eine Apotheke sind dort ansässig. **Freizeit:** Der beliebte Augarten ist in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung im Grünen. **Besichtigungen:** Melden Sie sich gerne unter der angegebenen Telefonnummer oder E-Mail Adresse. Wir finden schnell einen Termin! Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden können. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). **Nebenkosten** 3,5% Grunderwerbsteuer 1,1% Grundbuchseintragung 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt. Vertragserrichtung nach Vereinbarung Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarft 68.4 kWh/(m²a)

rf:

Klasse Heizwärme C

mebedarf:

Faktor Gesamte 1.23

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G C

esamtenergieeffi
zienz: