

**'DG-Wohnung - 6 Zimmer + Schrankraum im
Cottageviertel'**



ETW_1190 Wien

Objektnummer: 1626_26499

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	ca. 1990
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	167,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 48,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Ihr Ansprechpartner



Silvana Ljubisavljevic

RE/MAX Favorit
Laxenburgerstr 21
1100 Wien

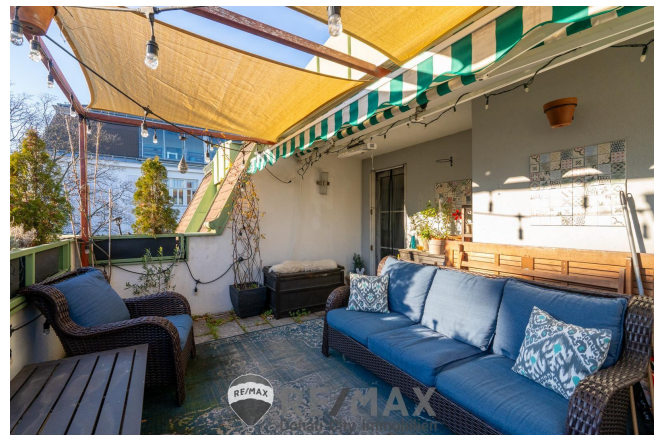
H +43 660 44 900 39



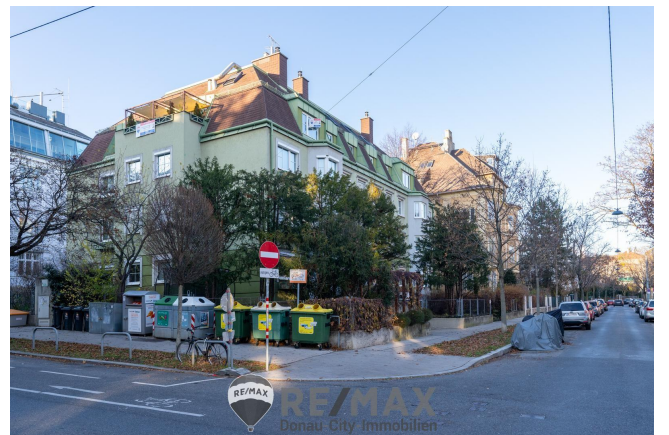
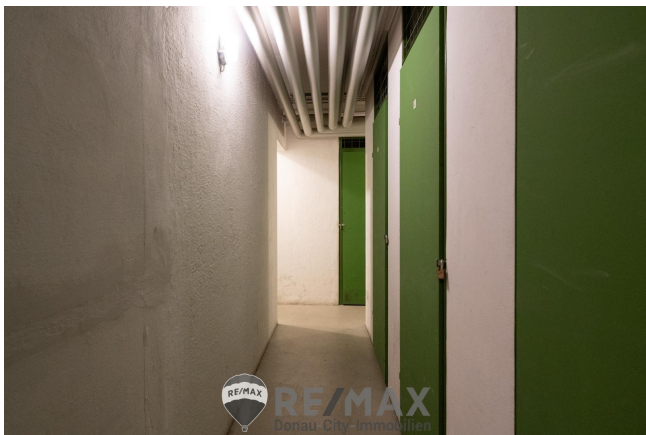
















Objektbeschreibung

“Wunderschöne Dachgeschosswohnung im begehrten Cottageviertel“ Der Verkauf wird über das neue *) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt. DAVE - Digitales Angebotsverfahren! Die fairste Form der Preisfindung bei Immobilien! Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#) Erleben Sie diese attraktive Dachgeschosswohnung, die sich über zwei Etagen erstreckt und Ihnen auf großzügigen 167 m² ein unvergleichliches Wohnambiente bietet. Mit insgesamt 6 Zimmern, einem praktischen Schrankraum sowie einer traumhaften Terrasse von 11,23 m² und einer Loggia von 6,11 m² ist diese Wohnung der perfekte Rückzugsort für Familien und Paare. Darüber hinaus gehört ein Garagenplatz mit E-Ladestation zur Wohnung. Ein zusätzliches Kellerabteil sorgt für weiteren Stauraum, um Ihre individuellen Bedürfnisse zu erfüllen. Diese wunderschöne Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung. Eine Klimaanlage sorgt für ein angenehmes Raumklima, während die 2-fach verglasten Kunststofffenster hervorragende Isolierung bieten. Der edle Parkettboden schafft eine einladende Atmosphäre, und die neuen VELUX Dachfenster mit Solarrollos lassen viel Tageslicht herein. Zudem sind die Stiegen in Granit gehalten, was zusätzlichen Komfort und Eleganz verleiht. Die Wohnung kombiniert modernen Komfort mit einem eleganten Ambiente und ermöglicht es Ihnen, Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Lassen Sie sich von der durchdachten Raumaufteilung und den hellen, lichtdurchfluteten Räumen inspirieren. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und Nahversorgung aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten stehen Ihnen für die täglichen Besorgungen zur Verfügung. In fußläufiger Entfernung befinden sich das Billrothgymnasium, ein Kindergarten, ein Ärztehaus sowie Apotheken. Dank der ausgezeichneten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, einschließlich Straßenbahnlinien, verschiedener Busverbindungen und der Nähe zur U-Bahn, gelangen Sie schnell ins Stadtzentrum und in andere Stadteile Wiens. Zudem laden der Türkenschanzpark und der Währingerpark zu entspannenden Spaziergängen in der Natur ein. Die Wohnung liegt in einer erstklassigen Villenlage im Cottageviertel, umgeben von einer charmanten Nachbarschaft und einer einladenden Atmosphäre. Genießen Sie die Vorzüge eines kleinen Hauses mit nur 15 Parteien, das eine harmonische Gemeinschaft fördert. Wenn Sie eine außergewöhnliche Wohnlösung in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage suchen, ist diese Dachgeschosswohnung genau das Richtige für Sie. Laufende monatliche Kosten: Ru?cklage: ca.€ 205,87 (inkl. Garagenplatz) Betriebskoste: ca. € 513,81 (inkl. Garagenplatz und Aufzugskosten) "Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin!" Besichtigung mit Einzelterminen am Samstag, den 18.01.2025 in der Zeit von 11:00 Uhr bis 13:00 Uhr! Um Voranmeldung wird gebeten. **Richtpreis: € 1.100.000,--** *) *) **Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem online erstellten Anbot definiert wird und kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!

“Beautiful attic apartment in the

sought-after cottage district“ The sale will be processed via the new *) digital offer process / DAVE. DAVE - Digital quotation process! The fairest form of pricing for real estate! You can find more information at: [DAVE – The digital offer process for real estate!](#) Experience this attractive attic apartment, which extends over two floors and offers you an incomparable living ambience on a generous 167 m². With a total of 6 rooms, a practical closet room as well as a fantastic terrace of 11.23 m² and a loggia of 6.11 m², this apartment is the perfect retreat for families and couples. In addition, the apartment includes a garage space with an electric charging station. An additional basement compartment provides further storage space to meet your individual needs. This beautiful attic apartment impresses with its high-quality furnishings. Air conditioning ensures a pleasant indoor climate, while the double-glazed plastic windows offer excellent insulation. The elegant wood floor creates an inviting atmosphere, and the new VELUX roof windows with solar blinds let in plenty of daylight. In addition, the stairs are made of granite, which provides additional comfort and elegance. The apartment combines modern comfort with an elegant ambience and allows you to design your new home exactly as you imagine it. Let yourself be inspired by the well thought-out room layout and the bright, light-filled rooms. The immediate area is characterized by excellent infrastructure and local amenities. There are numerous shopping opportunities available for your daily errands. The Billrothgymnasium, a kindergarten, a medical center and pharmacies are all within walking distance. Thanks to the excellent public transport connections, including tram lines, various bus connections and the proximity to the subway, you can quickly get to the city center and other parts of Vienna. The Türkenschanzpark and Währingerpark also invite you to take relaxing walks in nature. . The apartment is located in a prime villa location in the cottage district, surrounded by a charming neighborhood and a welcoming atmosphere. Enjoy the benefits of a small house with only 15 units that promotes a harmonious community. If you are looking for an exceptional living solution in a quiet, central location, this top floor apartment is just right for you. Ongoing monthly costs: Reserve: approx. € 205.87 (including garage space) Operating costs: approx. € 513.81 (including garage space and elevator costs) “See for yourself and arrange a viewing today!” Viewing by individual appointment on Saturday, January 18, 2025 from 11:00 a.m. to 1:00 p.m. Please register in advance. **Guide price: € 1,100,000 *) *) The price stated is a guide price, as the price is defined by the interested party with an offer created online and, depending on the respective demand, it can also be higher than this price. Consent is given exclusively by the sender by countersigning the offer made!** The agent acts as a double broker!

Heizwärm 48.0
bedarf: kWh/(m²a)
Klasse He C
izwärmeb
edarf:
Faktor Ge 1.1
samtenerg
ieeffizienz:
Klasse C
Faktor Ge
samtenerg

ieeffizienz: