

## DG-Maisonette mit 2 Terrassen beim Wilhelminenberg



Wohnzimmer Ebene 2

**Objektnummer: 1619\_7707**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Dachgeschoß                   |
| <b>Land:</b>             | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1160 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>          | ca. 1996                                |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 124,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                       |
| <b>WC:</b>               | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>        | 2                                       |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>C</b> 68,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 731.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |   |

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

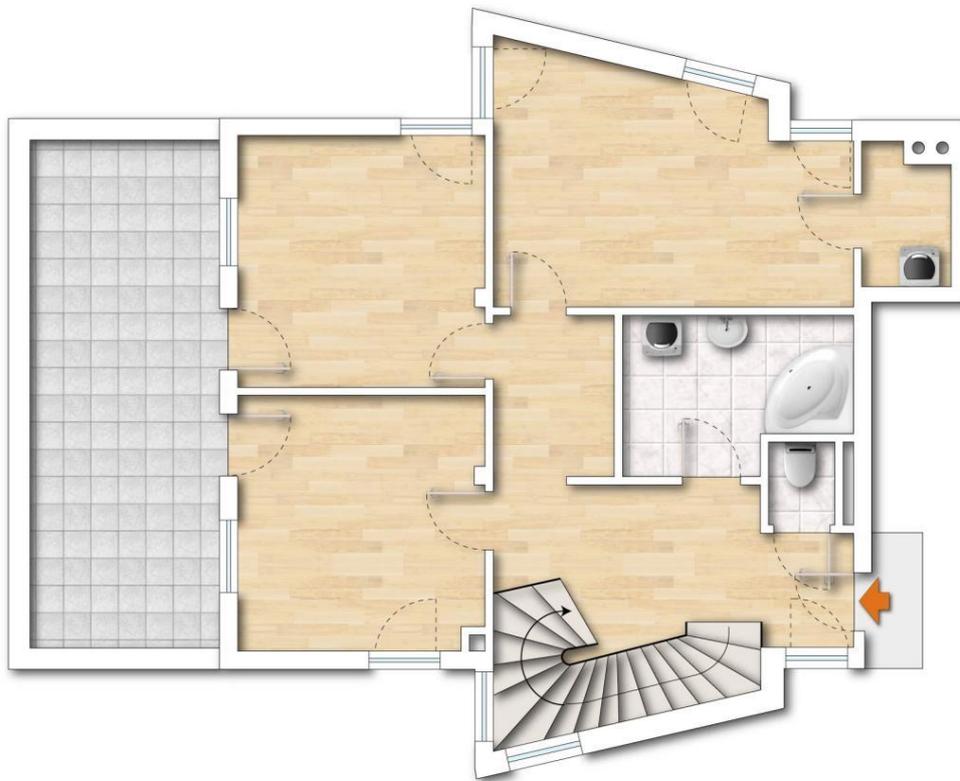


**Hubert Koller**

RE/MAX Real Experts  
Gentzgasse 13/1  
1180 Wien

H +43 699 1317 3366





RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX















## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt diese schöne, südseitige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Terrassen in absoluter Ruhelage**

**For sale: This beautiful, south-facing 4-room apartment with 2 terraces in an absolutely quiet location - for english version please scroll down**

Aus dem zentral begehbaren Vorraum auf Ebene 1 (im 2. Stock) gelangen Sie in zwei ca. 12,5 m<sup>2</sup> große Zimmer mit jeweils einem Terrassenzugang und ein drittes, ca. 17 m<sup>2</sup> großes Zimmer mit Schrankraum (ca. 3 m<sup>2</sup>). Auf Ebene 1 befindet sich auch das Bad und ein separates WC. Die Terrasse auf Ebene 1 hat ca. 19 m<sup>2</sup>.

Eine Stiege führt Sie aus dem Vorraum in die 2. Ebene, wo sich das große, ca. 30 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit Zugang auf die obere, ca. 21 m<sup>2</sup> große Terrasse und die Küche mit Fenster vorfindet. Auch auf dieser Ebene befindet sich ein über den Vorraum zugängliches WC.

Mit der Wohnung wird auch ein Garagenstellplatz mitverkauft; Preis: EUR 28.000,-.

### Highlights:

- absolute Ruhelage abseits der Straße
- zwei südseitige Terrassen - eine auf Ebene 1, eine auf Ebene 2
- toller Wienblick von der oberen Terrasse
- drei Zimmer mit einem Terrassenzugang
- Garagenstellplatz wird mitverkauft

### Lage/Anbindung/Umgebung:

- Wiener Wald, Wilhelminenberg und Stadtwanderweg binnen weniger Minuten erreichbar
- Kongresspark ca. 10 Gehminuten entfernt
- Straßenbahnlinien 2 und 10 ca. 12-15 Gehminuten entfernt
- Buslinie 46A ca. 400m entfernt
- diverse Heurige und Restaurants in der Umgebung

### Monatsvorschreibung:

Wohnung

Betriebskosten EUR 260,39

Rücklage EUR 140,83

**Vorschreibung: EUR 401,22**

Garagenplatz

**Vorschreibung BK inkl. Rücklage: EUR 25,84**

ENGLISH VERSION

**For sale: This beautiful, south-facing 4-room apartment with 2 terraces in an absolutely quiet location**

From the centrally accessible hallway on level 1 (on the 2nd floor), you can enter two rooms of approximately 12.5 m<sup>2</sup> each, both with access to a terrace, and a third room of approximately 17 m<sup>2</sup> with a closet room (about 3 m<sup>2</sup>). On level 1, you will also find the bathroom and a separate WC. The terrace on level 1 is approximately 19 m<sup>2</sup>.

A staircase leads you from the hallway to the 2nd level, where you will find the large living room (approximately 30 m<sup>2</sup>) with access to the upper terrace (approximately 21 m<sup>2</sup>) and the kitchen with a window. On this level, there is also another WC accessible from the hallway.

A garage parking space is included in the sale; price: EUR 28,000.

**Highlights:**

- Absolute quiet location, away from the street
- Two south-facing terraces – one on level 1, one on level 2
- Fantastic view of Vienna from the upper terrace
- Three rooms with terrace access
- Garage parking space included

**Location/Connectivity/Surroundings:**

- Vienna Woods, Wilhelminenberg, and the city hiking trail reachable in just a few minutes
- Kongresspark about 10 minutes´ walk away
- Tram lines 2 and 10 about 12-15 minutes´ walk away
- Bus line 46A about 400m away
- Various wine taverns and restaurants in the surrounding area

**Monthly Charges:**

- Apartment
- Operating costs EUR 260.39
- Reserve fund EUR 140.83
- Total: EUR 401.22

Garage Space

Total operating costs including reserve: EUR 25.84  
Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:  
Heizwärm ebedarf: 68.5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse HeiC  
zwärmebe  
darf:

**Für eine Terminvereinbarung und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne unter 01/ 470 25 00 oder [office@remax-real-experts.at](mailto:office@remax-real-experts.at) zur Verfügung.**

**Qualität macht sicher!**

**RE/MAX Real Experts wurde bereits wiederholt von der Wirtschaftskammer für die hervorragende Betreuung mit dem Immy ausgezeichnet. Ihre Zufriedenheit ist unsere Aufgabe!**

**Nutzen Sie auch unser Service für Abgeber!**

**Schnellstmöglich zum besten Preis verkaufen durch unsere besonderen Vermarktungsaktivitäten!**