

## 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Terrasse



KI-generierter Einrichtungsvorschlag

**Objektnummer: 2754**

**Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	188,45 €
<b>USt.:</b>	21,49 €

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hamersky**

Marschall Immobilien GmbH  
Döblinger Hauptstraße 17  
1190 Wien

T +43 676 700 79 18  
H +436767007918

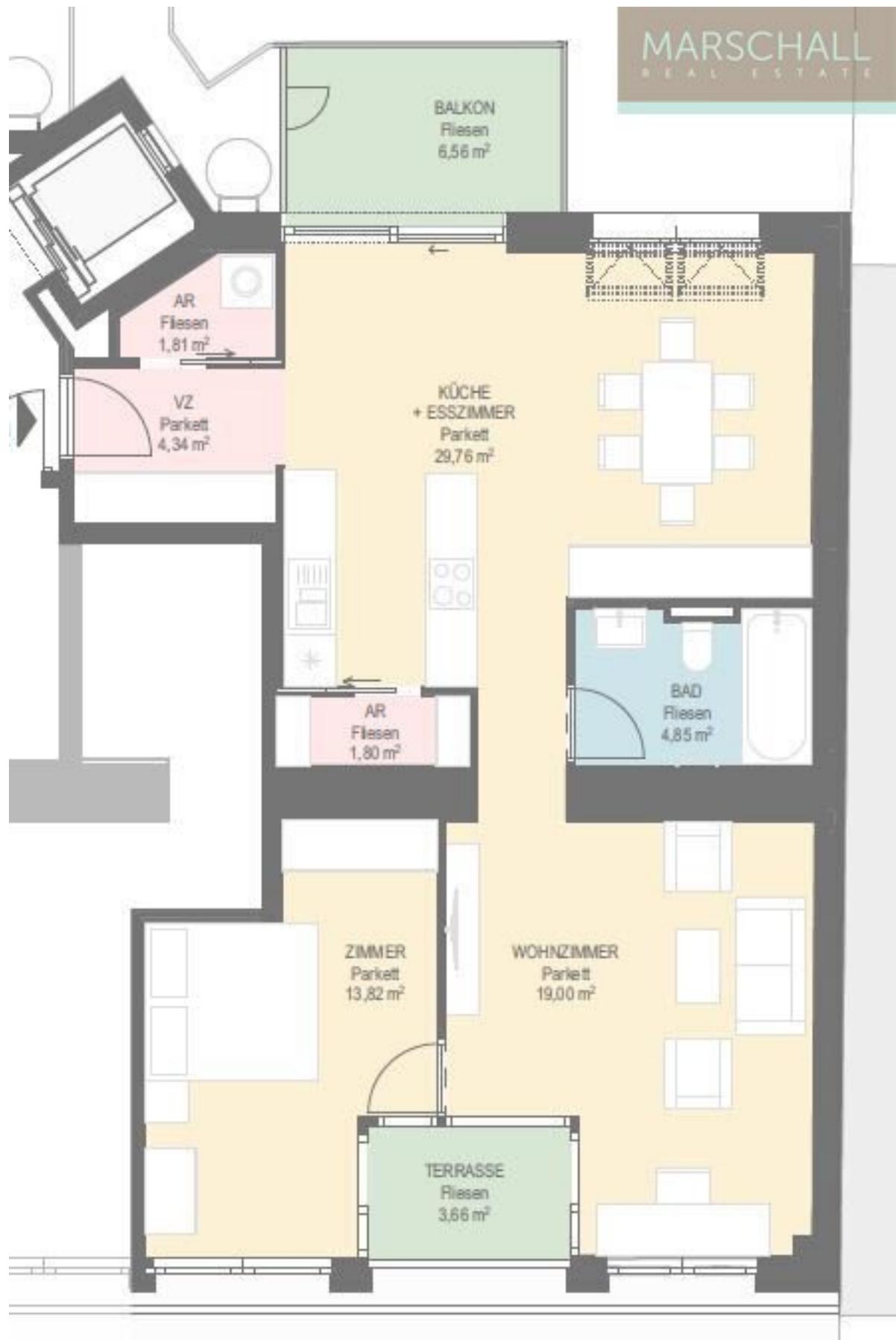
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







**MARSCHALL**  
REAL ESTATE



# Objektbeschreibung

## ALLGEMEIN

Diese gemütliche 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung ist der ideale Rückzugsort mitten im lebendigen Stadtleben. Sie bietet nicht nur einen ruhigen Balkon mit Blick in den Innenhof, sondern auch eine Terrasse, die zum Entspannen einlädt. Die Wohnung besticht durch ihre perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr, sodass Sie das Stadtzentrum schnell erreichen können. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die Währingerstraße, die mit zahlreichen Geschäften und Märkten zum Bummeln und Entdecken einlädt. Ein Ort, an dem Sie urbanes Leben mit Ruhe und Komfort vereinen können.

## RAUMAUFTEILUNG / AUSSTATTUNG

In diese äußerst schöne Dachgeschoßwohnung gelangen Sie über ein einladendes Vorzimmer mit praktischem Abstellraum. Weiter führt der Weg in eine großzügige Küche mit zusätzlichem Abstellraum und einem großen Essbereich, der auf einen Balkon mit Blick in den grünen Innenhof führt, der von schönem Baumbestand umgeben ist. Ein Gang verbindet das Badezimmer mit WC und führt zu weiteren Zimmern, die flexibel als Wohnzimmer mit Schlafzimmer oder als zwei separate Schlafzimmer genutzt werden können. Von hier aus gelangen Sie auf eine weitere, idyllische Terrasse, die zusätzlichen Raum für Entspannung bietet. Die Wohnung bietet zudem zahlreiche Annehmlichkeiten, darunter eine hochwertige Einbauküche, Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und Klimaanlagen, die für höchsten Komfort sorgen.

## INFRASTRUKTUR

Die Immobilie befindet sich nur wenige Gehminuten von der Nußdorfer Straße und der Währinger Straße entfernt. Die Nahversorgung ist durch zahlreiche Geschäfte in der Umgebung hervorragend. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist optimal, mit der U6 Währinger Straße/Volksoper sowie den Straßenbahnlinien 5, 33, 37, 38, 40-42 und der Autobuslinie 40A in unmittelbarer Nähe.

## INFORMATION

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Provision: 3% + 20% USt.

Hinweis: Im Rahmen unserer Offenlegungspflichten weisen wir darauf hin, dass unsere Fotos mittels KI-Technologien optisch verschönert und bearbeitet werden, sowie leere Räume mittels KI-Technologien virtuell möbliert und dekoriert werden. Betreffende Visualisierungen tragen als

Bildunterschrift Bezeichnungen wie "KI-generierter Einrichtungsvorschlag"

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap