

## Nahe Votivkirche - Dachgeschoßwohnung mit Lift und Terrasse

immobilien  
**REISCHEL**



200b

**Objektnummer: 1148**

**Eine Immobilie von Reischel Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	85,95 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	85,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,64
<b>Kaufpreis:</b>	525.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sasa Nika

Reischel Immobilien GmbH  
Breitenfurter Straße 372 D/Stg. 9  
1230 Wien

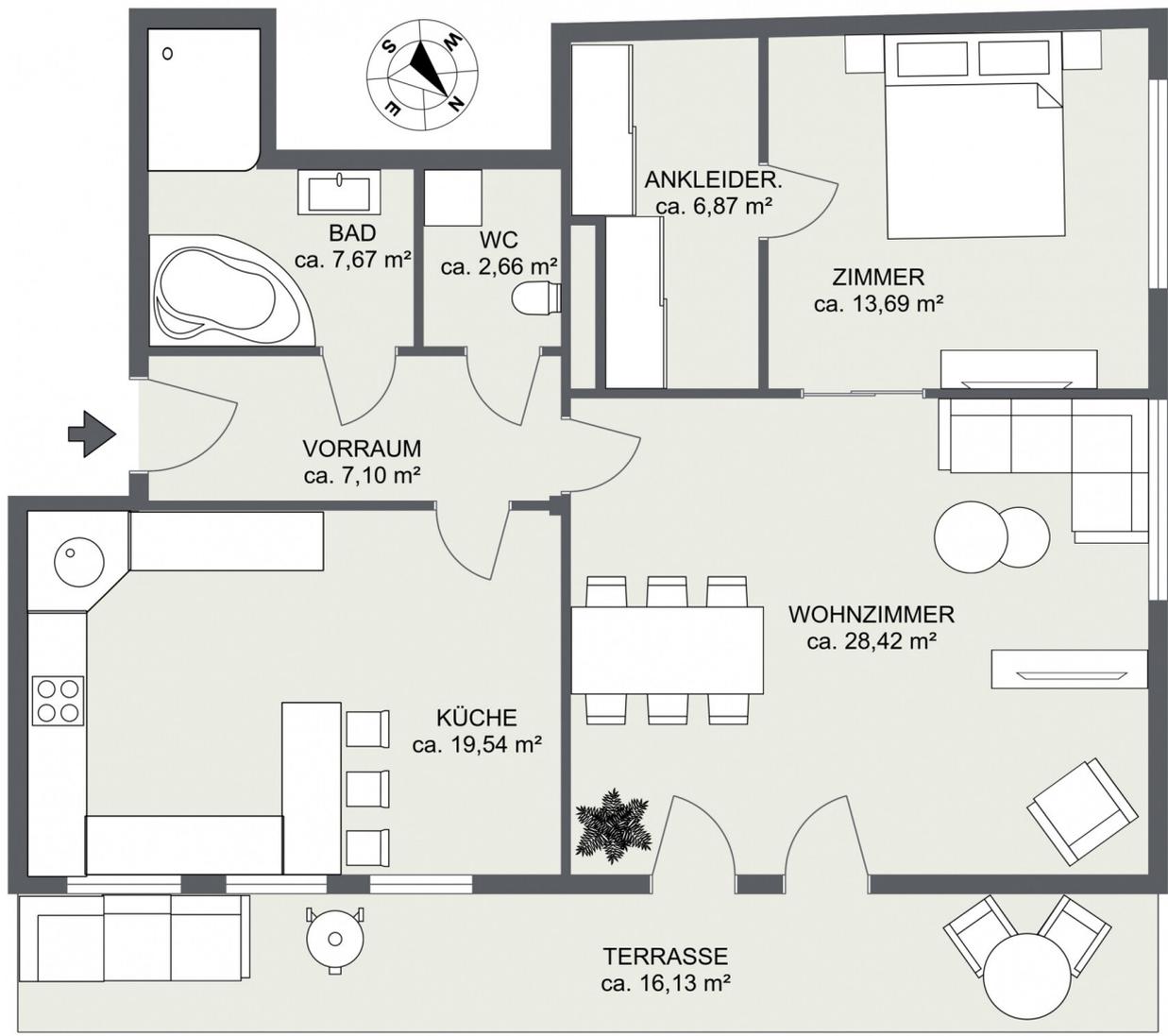
T 004313368080 00436643963830  
H 00436643963830  
F 00431336808080











## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse liegt im 9. Wiener Bezirk nahe der Votivkirche. Sie befindet sich im Dachgeschoss (mit LIFT) eines gepflegten Wohnhauses, welches 2023 thewosan-saniert wurde. Die Lage dieser Wohnung ist ideal: Der 9. Bezirk ist bekannt für seine hohe Lebensqualität, gute Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel. Die Innenstadt mit all ihren Möglichkeiten und auch Parkanlagen ist vor Ihrer Haustüre. Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung. Besonders hervorzuheben ist die Terrasse, von der aus man eine wunderschöne Aussicht genießt und sogar den Kahlenberg sehen kann. Das Wohnzimmer und das Schlafzimmer sind lichtdurchflutet, da sich die Wohnung im 6. Stock mit Lift befindet und auch von hier haben Sie einen tollen Ausblick zum Kahlenberg. Zudem gibt es im Schlafzimmer einen separaten Ankleideraum mit ca. 6 m<sup>2</sup>. Die Wohnung verfügt über eine große, gut ausgestattete Küche. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet, sowie mit einer Fußbodenheizung. Die Wohnung hat eine Klimaanlage und auch ein zugehöriges Kellerabteil. Im Jahr 2025 wurde die gesamte Wohnung neu ausgemalt und der Parkettboden abgeschliffen sowie versiegelt.

Raumaufteilung WFL. ca. 85,95 m<sup>2</sup> plus ca. 12m<sup>2</sup> Terrasse - Wohnzimmer ca. 28,42 m<sup>2</sup> - Küche ca. 19,54 m<sup>2</sup> - Zimmer ca. 13,69 m<sup>2</sup> plus Ankleideraum ca. 6,87 m<sup>2</sup> - Vorraum ca. 7,10 m<sup>2</sup> - Bad ca. 7,67 m<sup>2</sup> - WC mit Waschmaschinenanschluss ca. 2,66 m<sup>2</sup>