

Perfektes erstes Heim: 2 / 3 Zimmer Wohnung im DG zum Selbstgestalten



Wohn Esszimmer

Objektnummer: 1608_12334

Eine Immobilie von RE/MAX Solutions in Wien 1

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	ca. 1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 59,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,20
Kaufpreis:	222.222,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Roald Austraat

RE/MAX Solutions in Wien 1
Mahlerstraße 5, Mezz.
1010 Wien

H +43 699/ 17 17 11 11







Objektbeschreibung

Über den Dächern des 18. – Ihr persönliches Refugium mit Weitblick

In einem der charmantesten Bezirke Wiens, dort wo der Alltag entschleunigt, die Gärten weiter werden und die Stadt ein wenig zur Ruhe kommt, liegt diese besondere Wohnung – im Dachgeschoss einer gepflegten Wohnhausanlage aus den 70ern.

Kaum mehr Trubel, nur Sie, der Blick auf die Villen des 18. Bezirks und Grün bis zum Horizont. Willkommen an der Schwelle zum Cottageviertel, wo urbane Lebensqualität auf sanften Alt-Wien-Charme trifft.

Die Bühne fürs Leben – oder fürs Durchatmen

Mit rund 65 m² Wohnfläche eröffnet sich hier ein wunderbar durchdachter Grundriss, der nicht nur funktional, sondern auch flexibel ist.

Alle Räume sind zentral begehbar – kein Flur-Mikado, keine Quadratmeterverluste.

Ein zentraler Vorraum bietet genug Platz für Garderobe, Einkaufstaschen und die kleinen Dinge des täglichen Lebens. Zentral erreichbar das Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss, das separate WC mit Handwaschbecken, und die kompakte lichtdurchflutete Küche, die mit cleverem Grundriss überzeugt.

Daran anschließend: das geräumige Schlafzimmer mit Himmelsblick, genug Platz für Stauraum und Ruhe - kein vis-à-vis - kein Einblick – nur Sie und der Blick in die Ferne.

Auf der anderen Seite wartet der Star dieser Wohnung: ein über 31 m² großer Wohnsalon mit originalem Parkett und drei großflächigen Dachfenstern, durch die sich der Abendhimmel streckt. Ideal gliederbar in Zonen für Wohnen, Essen, Leben.

Und wenn's doch ein Zimmer mehr sein darf? Kein Problem – hier lässt sich mit wenig Aufwand ein weiterer Raum abtrennen, ideal für ein Homeoffice, Kinderzimmer oder den lang ersehnten Rückzugsort fürs Hobby.

Ihre persönliche Handschrift gefragt

Die Wohnung ist in gepflegtem Zustand, doch die Oberflächen, Bad und Küche haben die besten Zeiten hinter sich. Perfekt für alle, die nicht von der Stange wohnen wollen.

Wer Lust hat, selbst zu gestalten, findet hier das ideale Fundament. Modernisieren Sie nach Ihren Vorstellungen und erschaffen Sie sich ein Zuhause in bester Lage, das so individuell ist wie Sie.

Komfort und Ruhe inklusive

Die elektrisch bedienbaren Außenjalousien sorgen für Sonnenschutz, Ruhe und Energieeffizienz – gerade im Dachgeschoss ein echter Pluspunkt. Die Dachflächenfenster wurden vor Kurzem überarbeitet und bringen angenehmes Licht in jeden Winkel.

Allgemeinflächen wie Waschküche und Fahrradraum runden das Angebot ab.

Wohnungsdetails:

- * 65 m² - zwei Zimmer - kann einfachst zur 3 Zimmer Wohnung konvertiert werden
- * Eichenparkett, Grünblick
- * Kompaktes und gut nutzbares Wannenbad
- * Vorraum: Praktischer Eingangsbereich.
- * Funktionale Küche mit großem Fenster
- * Flexibler Grundriss

Lage und Umgebung - Goldwert!

Hier wohnt man am Rande des Cottageviertels, einem der begehrtesten Wohngebiete Wiens. Die Umgebung: grün, gepflegt, gediegen – und gleichzeitig urban angebunden. In wenigen Gehminuten erreichen Sie Straßenbahn und Buslinien, die Sie rasch ins Zentrum oder zum nächsten Kaffeehaus bringen. Nahversorger, Apotheken, Schulen und charmante kleine Lokale sind ebenfalls nur einen Steinwurf entfernt. Urbaner Komfort trifft hier Wiener Zurückhaltung – eine seltene Kombination.

Fordern Sie das pdf Expose an für nähere Informationen, deutlich mehr Bilder und den link zur vollständigen virtuellen Tour der Wohnung

So können Sie sich selbst ein Bild von diesem einzigartigen Angebot machen: Einer Mischung aus exklusiver Lage und den flexiblen Möglichkeiten die sich durch individuelle Gestaltung hier ergeben.

Besichtigungen

Geführte Einzelbesichtigungen finden voraussichtlich erstmalig am ersten Wochenende im Mai statt - Sie erhalten nach Durchsicht des pdf Expose automatisch eine Benachrichtigung sobald die ersten Termine feststehen!

Verkauf

Der Verkauf wird über das "Digitale AngebotsVERfahren" - kurz "DAVE" abgewickelt, das voraussichtlich Anfang Juni stattfinden wird.

Der angegebene Preis ist als Startpreis zu verstehen und kann sich je nach Marktlage bzw. Gebotshöhe etwas verändern.

Bei entsprechender Gebotshöhe ist lt. Eigentümer evtl. ein Sofortkauf möglich.

Die Angebotsabgabe ist nach Besichtigung ohne Finanzierungsvorbehalt möglich.

Weitere Informationen finden Sie hier: <https://www.remax.at/dave>

Alle Zusatzunterlagen zur Wohnung (Pläne, Abrechnungen, Protokoll Eigentümerversammlung, etc.) stellen wir natürlich bei Interesse gerne zur Verfügung!

Die Vertragserrichtung ist an Mag. Alexandra Schwarz, 1010 Wien, zu einem Honorar von 1,5% des Kaufpreises + USt + Barauslagen gebunden. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwärmebedarf 59.0 kWh/(m²a)

:

Klasse H B

Heizwärmebedarf:

bedarfskoeffizient:

Faktor G 1.2

gesamte

Heizenergieeffizienz:

bedarfskoeffizient:

Klasse B

Faktor G

gesamte

Heizenergieeffizienz:

bedarfskoeffizient:

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 01/714 83 70 oder unter www.remax-solutions.at.

Wir freuen uns von Ihnen zu hören!