

## Sonnige DG-Wohnung | große Terrasse



Dachterrasse

**Objektnummer: 1609\_45623**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	41,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 94,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,81
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Amir Samadani**

RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

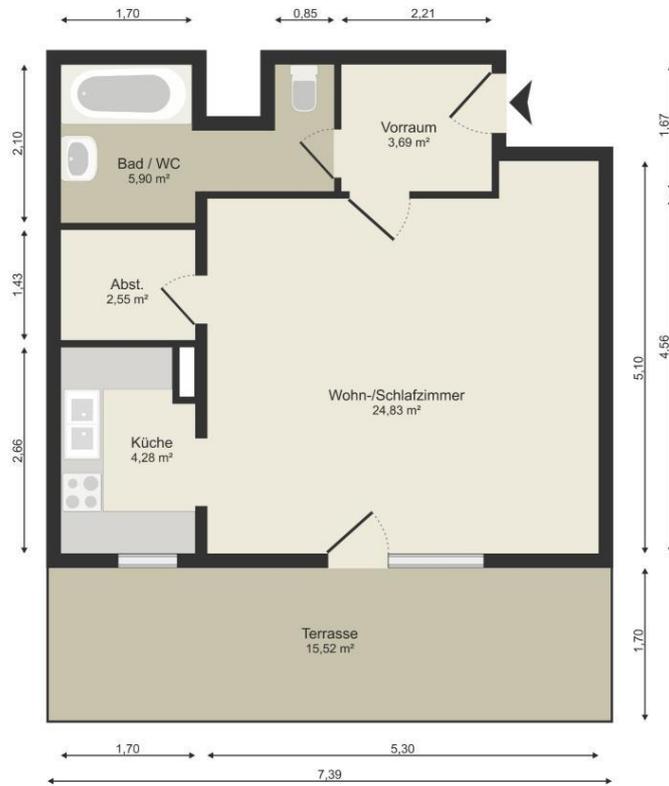
T +43/1/9971000





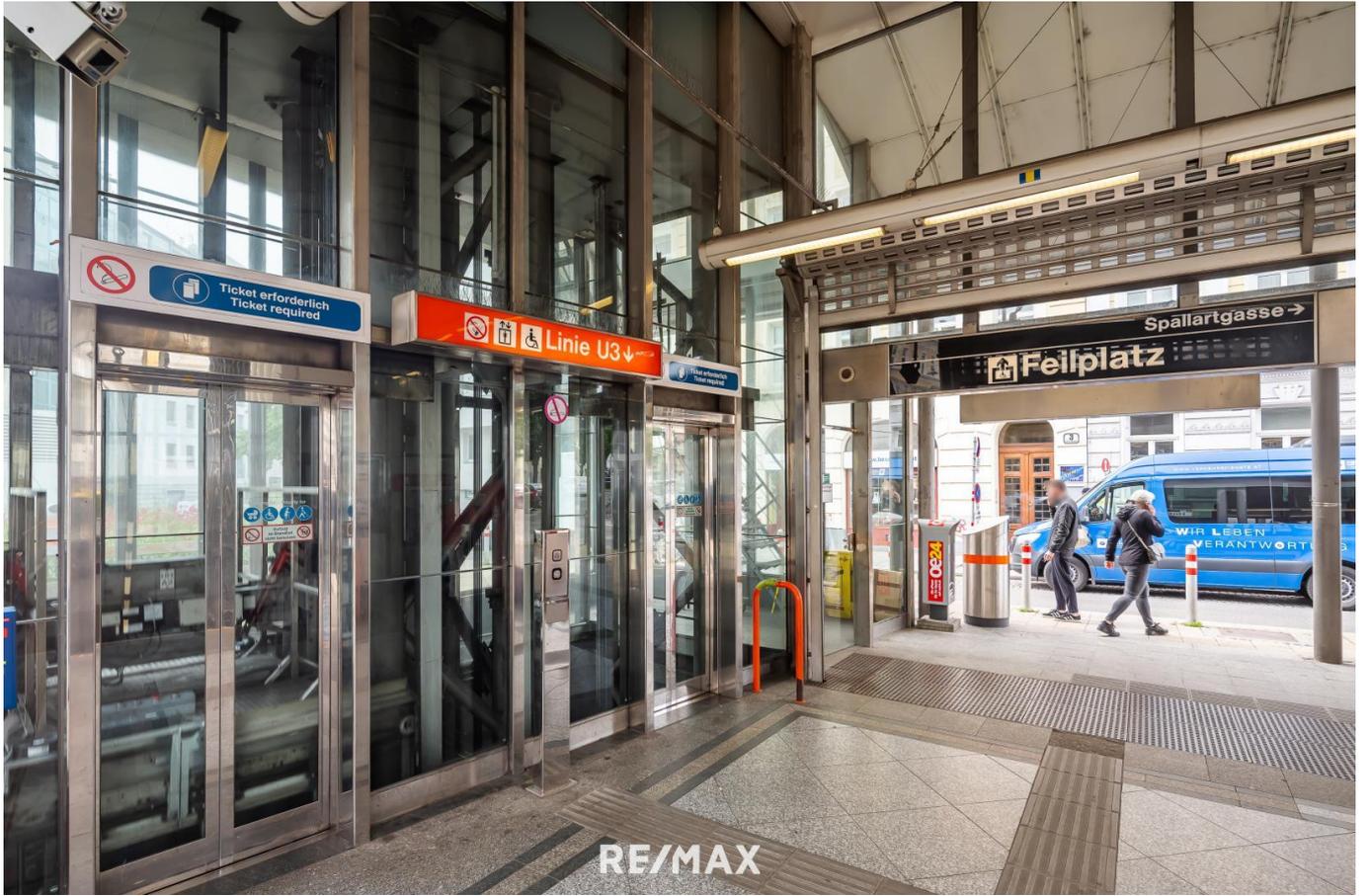






RE/MAX





## Objektbeschreibung

Diese helle Dachgeschosswohnung mit ca. 41,35 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer großzügigen ca. 15,52 m<sup>2</sup> Terrasse befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1978 im 14. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung liegt im obersten Stockwerk und bietet dank der ostseitig ausgerichteten Terrasse einen wunderbaren Blick über die umliegenden Wohngebiete sowie sonnige Morgenstunden – ein ruhiger Rückzugsort hoch über den Dächern Wiens.

Die Raumaufteilung umfasst ein Wohn-Schlafzimmer mit Terrassenzugang, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Badewanne und WC sowie einen Abstellraum. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder als Stadtwohnung mit Rückzugsqualität.

Besonders hervorzuheben ist der gepflegte Gemeinschaftsgarten zur Mitbenützung - perfekt zum Entspannen im Grünen.

Ein Garagenplatz im Haus kann je nach Verfügbarkeit angemietet werden.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U3 – Hütteldorfer Straße in wenigen Gehminuten erreichbar

Straßenbahnlinie 49 in wenigen Minuten erreichbar

Buslinien 10A, 51A in direkter Nähe

S-Bahn Penzing (S45, S50)

Einkaufs- und Nahversorgung:

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Nahversorger (Billa, Hofer, Apotheken, Bäckereien) sowie größere Einkaufszentren wie Auhof Center, Meiselmarkt und Lugner City.

Erholung & Freizeit:

Die Lage überzeugt zusätzlich durch die Nähe zu Grün- und Erholungsflächen wie dem Wienerwald, dem Dehnpark oder dem Auer-Welsbach-Park – ideal für Freizeit, Sport oder einfach zum Abschalten.

Fazit:

Diese Wohnung bietet nicht nur einen durchdachten Grundriss und eine große Terrasse, sondern auch eine Kombination aus guter Anbindung, vielfältiger Infrastruktur und städtischer Lebensqualität.

Alle Angaben beruhen auf Informationen und übermittelten Unterlagen des Verkäufers. Wir informieren darüber, dass wir als Doppelmakler für Käufer und Verkäufer tätig sind.

---

---