Dachgeschosswohnung mit 2 Zimmer und Fernblick | ZELLMANN IMMOBILIEN

Objektnummer: 23790

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,21 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 100,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	84,96 €
USt.:	11,48 €

Ihr Ansprechpartner

Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

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

ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Wohnen mit Aussicht und Entwicklungspotenzial

In einer der begehrtesten Lagen Wiens – im noblen 19. Bezirk – bietet diese helle Wohnung im Dachgeschoss eine ideale Gelegenheit für stilvolles Wohnen mit Ausblick. Die Liegenschaft befindet sich im **6. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses** und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss: **zwei gut proportionierte Zimmer**, eine separate Küche mit natürlichem Lichteinfall, ein Bad mit Fenster, ein Vorraum mit Stauraum sowie ein Abstellraum stehen zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight: **Die bestehenden Dachflächenfenster werden derzeit erneuert und mit hochwertigen, elektrisch steuerbaren Außenjalousien ausgestattet.** Damit wird nicht nur der Wohnkomfort verbessert, sondern auch ein stilvolles architektonisches Element geschaffen.

Ein zugeordneter **PKW-Stellplatz im Freien** sowie ein **Kellerabteil** runden dieses Angebot ab.

Was diese Wohnung besonders macht

- Sonnige Lage im obersten Geschoß mit Weitblick
- Neue Dachflächenfenster mit modernen Außenjalousien (in Umsetzung)
- Lift im Haus – barrierefreier Zugang bis zur Wohnungstür
- Klassische Bauweise (Ziegelmassiv) mit solider Substanz
- Zentralheizung über Fernwärme
- Badezimmer mit Tageslicht
- PKW-Stellplatz und Keller inklusive

Diese Wohnung ist die perfekte Basis für eine stilvolle Neugestaltung nach Ihren individuellen Vorstellungen.

Grün. Ruhig. Und dennoch bestens angebunden.

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen Wohnstraße** in **Wien-Döbling**, nur wenige Schritte von Nahversorgung, Gastronomie und öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt. Die Umgebung ist

geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und angenehmer Ruhe.

Die **S-Bahn-Station Heiligenstadt** sowie mehrere **Buslinien** sind rasch erreichbar und sorgen für eine **exzellente Anbindung an die Innenstadt**.

In der näheren Umgebung befinden sich zudem:

- zahlreiche **Kindergärten und Schulen**,
- die **Universität für Bodenkultur**,
- vielfältige **Freizeit- und Sporteinrichtungen** wie der Hohe Warte Park oder der Donaukanal,
- sowie die idyllischen Weinberge und Ausläufer des Wienerwalds – ideal für Naturfreunde, Spaziergänger und Genießer.

Energieausweis

Die Liegenschaft weist laut Energieausweis einen **Heizwärmebedarf (HWB) von 100,5 kWh/m²a** und einen **Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) von 1,67** auf.

MIETZINSBILDUNG

Nach den uns vorliegenden Informationen und gemäß den obrigen Ausführungen fällt das Mietverhältnis über die im Wohnungseigentum stehenden Wohnung W XX Haus X und dem Abstellplatz AP 13 jeweils an der Adresse Eduard-Pötzl-Gasse 6, 1190 Wien in den Teilausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 3 MRG und sind daher lediglich die Bestimmungen §§ 14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49 des MRG anwendbar (Teilanwendungsbereich des MRG).

Fazit

Diese Wohnung kombiniert **eine ausgezeichnete Lage mit einem funktionalen Grundriss und großem Potenzial zur Aufwertung**. Ideal für Eigennutzer mit Gestaltungsfreude oder als Investment in einer der **wertstabilsten Wohngegenden Wiens**.

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind

unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> Suchagent anlegen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH
Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap