# Dachgeschoss-Traum in 1130 Wien: 150 m<sup>2</sup>, 2 Dachterrassen!



Objektnummer: 2533/6711

Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:1130 WienWohnfläche:150,00 m²

Zimmer: 8
Bäder: 2
WC: 2
Balkone: 2

Heizwärmebedarf: C 60,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:D1,96Kaufpreis:997.000,00 €Betriebskosten:228,78 €

Provisionsangabe:

35.892,00 € inkl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



#### Mag. Thilo Börner

Börner Ihr Hausmakler GmbH Adalbert Stifterstr. 21/2/39 1200 Wien

H +43 664 33 00 156

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





















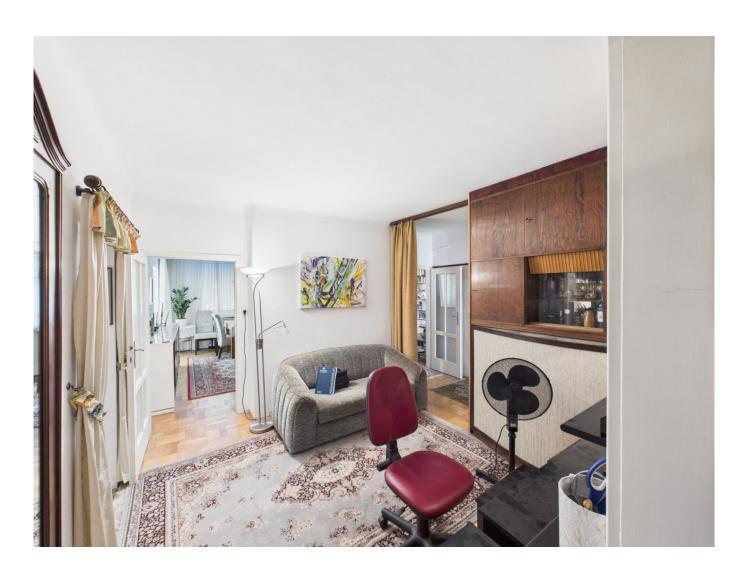
































## **Objektbeschreibung**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese beeindruckende Dachgeschosswohnung im begehrten 13. Bezirk bietet Ihnen nicht nur großzügigen Raum zum Wohlfühlen, sondern auch eine erstklassige Lage, die keine Wünsche offenlässt.

Die ruhige Wattmanngasse einerseits und der große Garten auf der anderen Seite sind die Basis des wohlfühlens in der Dachgeschoßwohnung mit großzügigen 150 m2 und einem langen Balkon über die ganze Wohnungsfront auf der einen Seite und einem Eckbalkon Gartenseitig. Man könnte die Wohnung auch wieder in zwei Wohnungen teilen wenn Bedarf bestünde. Daher hat man auch 8 Zimmer und, zwei Küchen und 2 Bäder zur Verfügung. Die Wohnung hat mehrere charmante Kachelöfen und spiegelt den gutbürgerlichen Charm der 90er Jahre wieder. Der Erwerber wird somit je nach seinem Wunsch die Wohnung umgestalten, Dementsprechend ist auch der Preis fair angesetzt für die Größe und Lage. Hervor zu heben ist, dass diese Dachgeschoßwohnung ohne die sonst üblichen Dachschrägen aus kommt und so viel besser nutzbar ist. Gerade im Sommer ist es auch wichtig, dass man durch lüften kann, weil sich die Wohnung auf beide Hausseiten erstreckt.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Diese Dachgeschosswohnung in 1130 Wien ist mehr als nur ein Wohnraum – sie ist ein Lebensgefühl. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem Charme dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Kaufpreis: € 997.000,-- - Finanzierungsbeispiel: angen. Eigenmittel € 199.400,00 ab mtl. € 3.534,--/420 Monate Laufzeit

#### **WIKIFINIA Finanzmanagement GmbH**

Mag. Wilhelm Kindlinger

Geschäftsführer

T: +43 676 6577064; E: wilhelm.kindlinger@wikifinia.at

B: Opernring 1 / E / 436-437, 1010 Wien; W: www.wikifinia.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <1.000m Klinik <500m Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <1.000m Universität <1.500m Höhere Schule <3.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <2.500m

## Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap