

## **Traumhafte 3- Zimmer Dachgeschoßwohnung über zwei Etagen mit Terrasse**



**Objektnummer: 144**

**Eine Immobilie von Madile Wohnbau GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Wohnfläche:</b>	93,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 42,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,11
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	213,94 €
<b>USt.:</b>	10,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Daniel Madile

Madile Wohnbau GmbH  
Villacher Straße 43  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

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



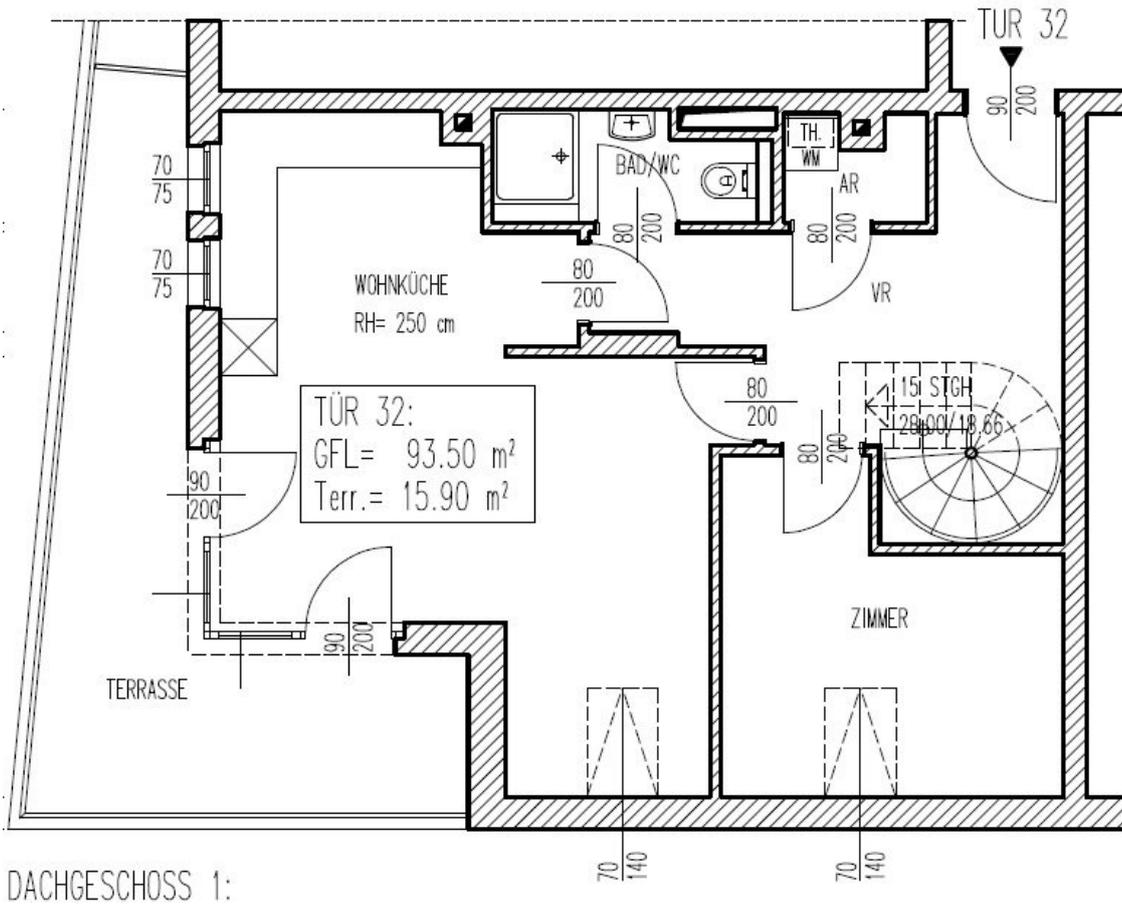




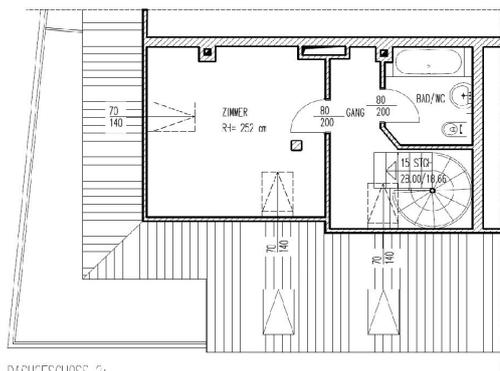




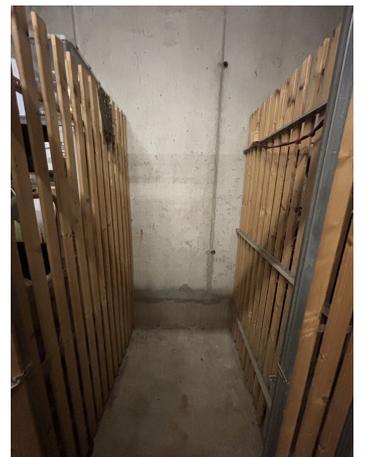
1110 WIEN, KAISER-EBERSDORFER-STRASSE 271a:



1110 WIEN, KAISER-EBERSDORFER-STRASSE 271a:

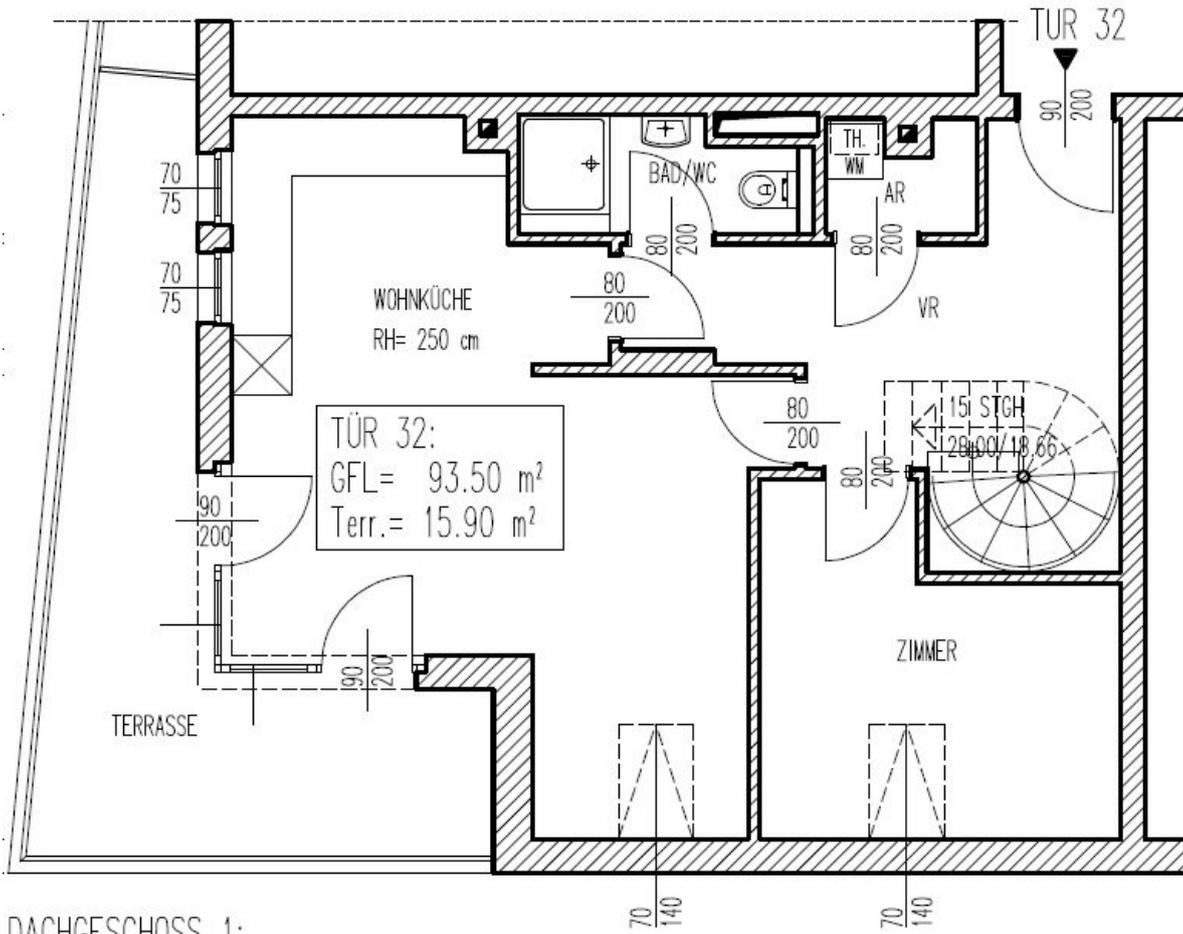






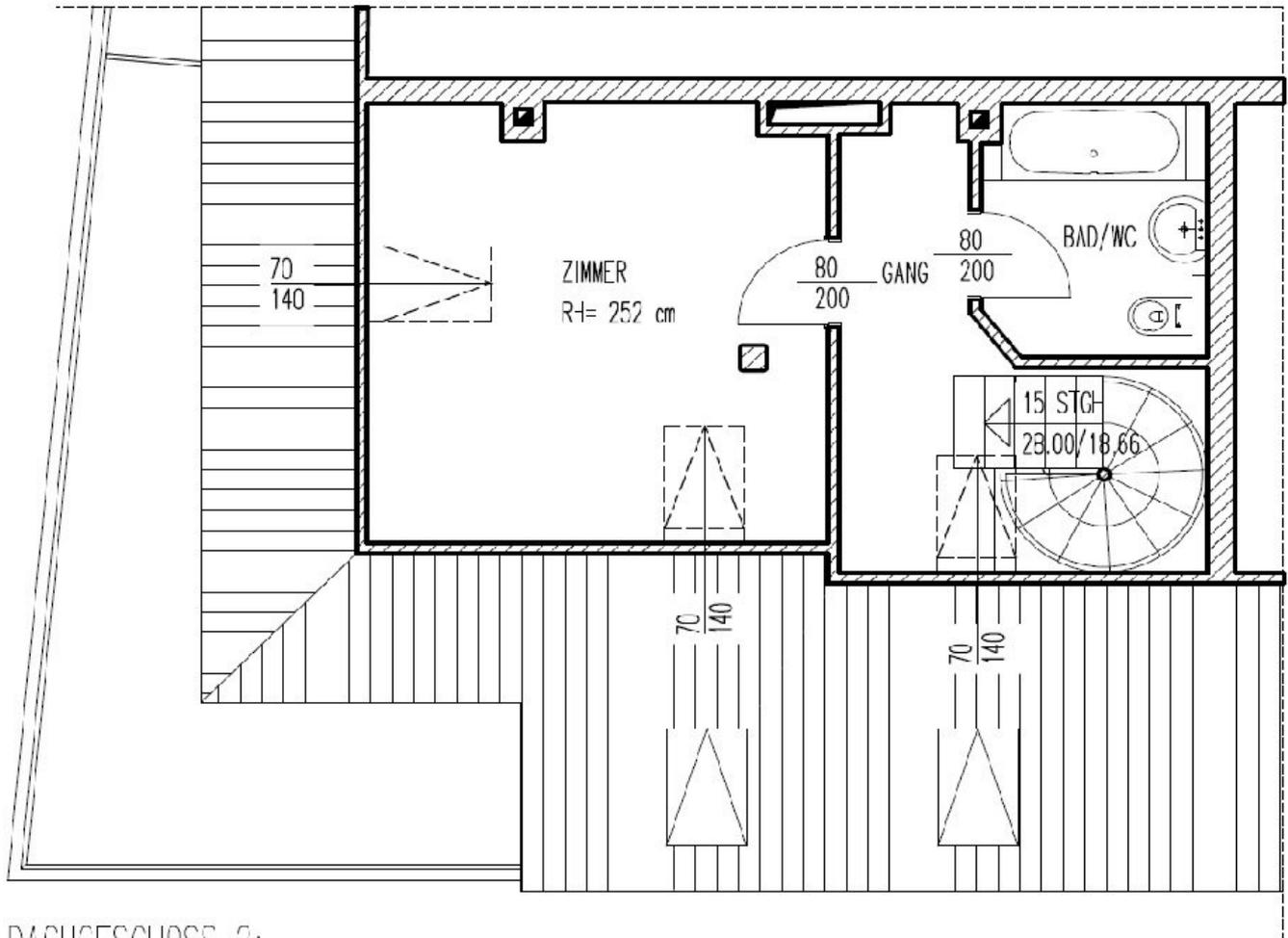


1110 WIEN, KAISER-EBERSDORFER-STRASSE 271a:



DACHGESCHOSS 1:

1110 WIEN, KAISER-EBERSDORFER-STRASSE 271a:



DACHGESCHOSS 2:

## Objektbeschreibung

Diese **geräumige 3-Zimmer-Wohnung** im **Dachgeschoss** bietet Ihnen ein einzigartiges Wohngefühl über zwei Etagen.

Die Wohnung besticht durch ihre hellen Räume und schafft somit eine einladende Atmosphäre. Im unteren Bereich finden Sie zwei Schlafzimmer und im oberen Stock befindet sich das Wohnzimmer mit einer voll ausgestatteten und modernen Küche.

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist die Terrasse welche direkt vom Wohnzimmer begehbar ist und Ihnen einen herrlichen Blick bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen, sei es beim Frühstück in der Morgensonne oder beim Ausklang eines langen Arbeitstags.

Das Haus verfügt über

- eine großzügige Garage. Ein Garagenplatz muss zur Wohnung für € 16.900 mit erworben werden.
- einen schönen Garten welcher von allen Bewohnern genutzt werden kann.
- eine gut ausgestattete Waschküche

und die zu den Wohnungen zugeteilten Kellerabteile.

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: einen Arzt, eine Apotheke, ein Wirtshaus sowie Schulen und Kindergärten. Auch Supermärkte und eine Bäckerei sind nur wenige Gehminuten entfernt, sodass Sie Ihre Einkäufe bequem erledigen können. Weiters befindet sich wenige Minuten entfernt das Shoppingcenter Huma Eleven.

Die Kombination aus urbanem Lebensstil und dem Charme einer Dachgeschosswohnung macht dieses Angebot besonders attraktiv. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem außergewöhnlichen Wohnraum begeistern zu lassen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <6.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap