

"4 Zimmer DG Maisonette mit Terrasse"



ETW 1100 Wien

Objektnummer: 1626_27947

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	ca. 1893
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	96,36 m²
Zimmer:	4
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 140,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,70
Kaufpreis:	319.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

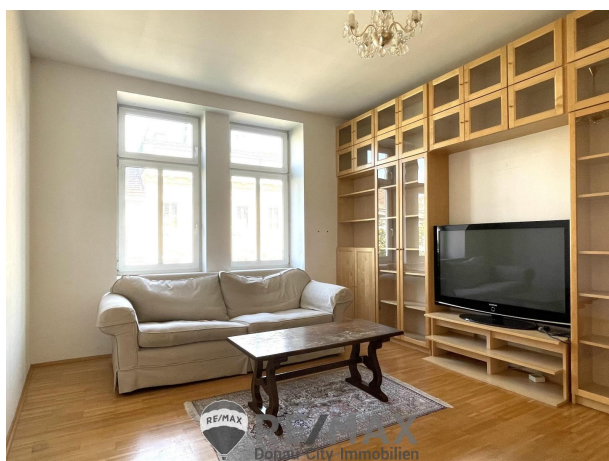


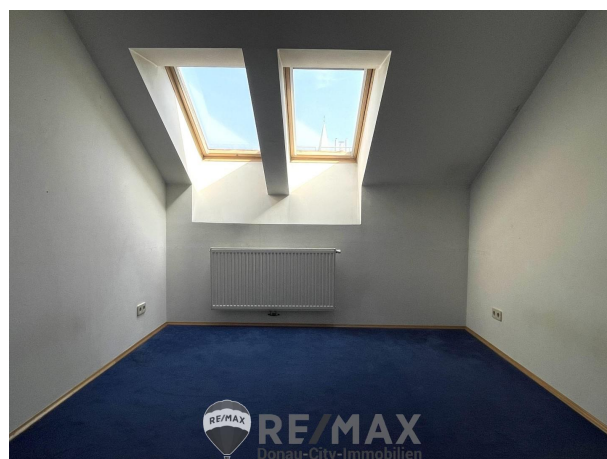
Ing. Alexander Krapfenbauer

RE/MAX Favorit
Laxenburger Straße 21
1100 Wien

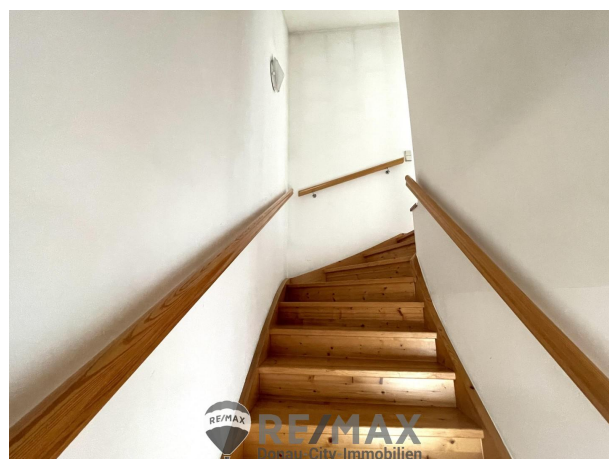
H +43676 30 88 905

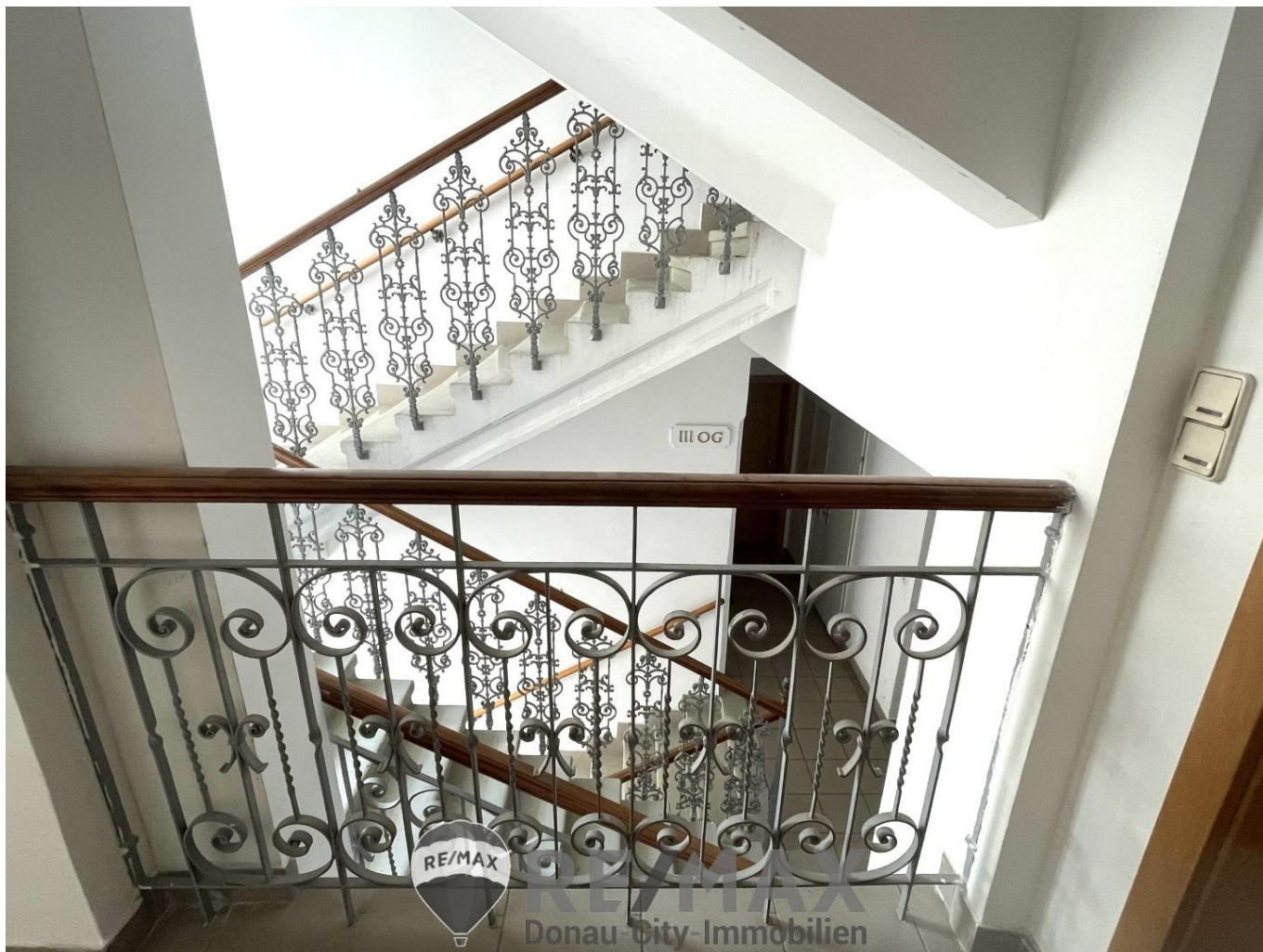
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











WIR FEIERN



25 Jahre
RE/MAX
Donau-City-Immobilien



ERFOLG DURCH VERTRAUEN !
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Objektbeschreibung

"Modernes Wohnen im Gründerzeitcharme"

Zum Verkauf gelangt eine ca. 96 m² große Maisonette-Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines gepflegten Gründerzeithauses aus dem Jahr 1893. Der Dachgeschossausbau erfolgte rund um das Jahr 2000 und vereint stilvoll modernen Wohnkomfort mit historischem Flair.

Highlights im Überblick:

Wohnfläche: ca. 96 m²

4 zentral begehbare Zimmer – ideal für Familien oder WG-Nutzung

Helle Maisonette mit großzügigem Raumgefühl

Badezimmer und 2 separate WCs

Gemütliche Dachterrasse mit ca. 11 m²

Lift im Haus vorhanden

Gas-Etagenheizung

Baujahr des Hauses: 1893 | Dachgeschossausbau: ca. 2000

Im gepflegten Haus werden laufend Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt, wie kürzlich erst die Erneuerung der Gassteigleitung, Sockel-, Kanal- und Hofsanierung inkl. Begrünung und teilweise Fassadenerneuerung.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte und zentral begehbare Raumaufteilung, wo sich neben dem Eingangsbereich, ein WC, die Küche und das Wohnzimmer befinden, als auch der Stiegenaufgang in die 2. Etage der Maisonette.

Mit 3 Zimmern, einem hellen Fenster-Bad, separatem WC und der Terrasse bietet das Obergeschoss gemütlichen Komfort mit dem charmanten Ambiente eines Dachgeschosses.

Besonders hervorzuheben ist die gemütliche Dachterrasse, die einen ruhigen Rückzugsort mit Blick über die Dächer der Stadt verschafft.

Die Lage in unmittelbarer Nähe zum Reumannplatz bietet eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum. Geschäfte des täglichen Bedarfs, gastronomische Angebote sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar.

Diese Immobilie vereint den einzigartigen Charme eines revitalisierten Gründerzeithauses mit dem Komfort eines modernen Dachgeschossausbaus und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Der Preis NUR EUR 319.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
Heizwärmep 140.0

edarf: kWh/(m²a)

Klasse HeizwD

ärmebedarf:

Faktor Gesa 2.7

mtenergieeffi

zienz:

Klasse E

Faktor Gesa

mtenergieeffi

zienz: