

**"18m<sup>2</sup> westseitige Dachterrasse!"**



ETW\_1100 Wien

**Objektnummer: 1626\_28152**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	66,27 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 110,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,16
<b>Kaufpreis:</b>	227.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

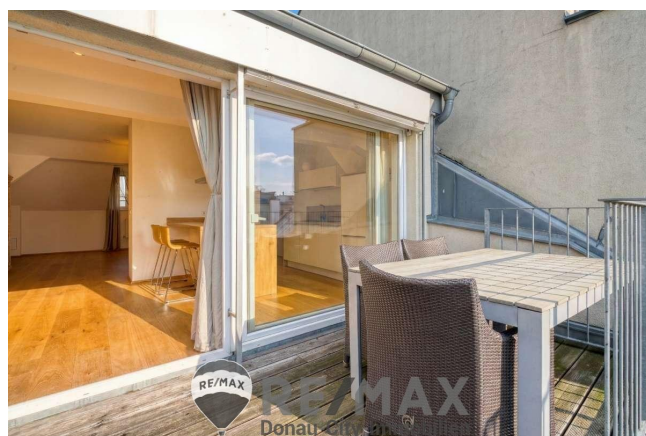
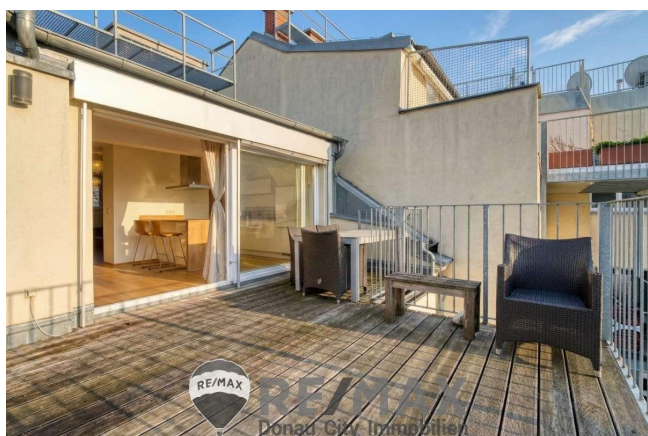
## Ihr Ansprechpartner



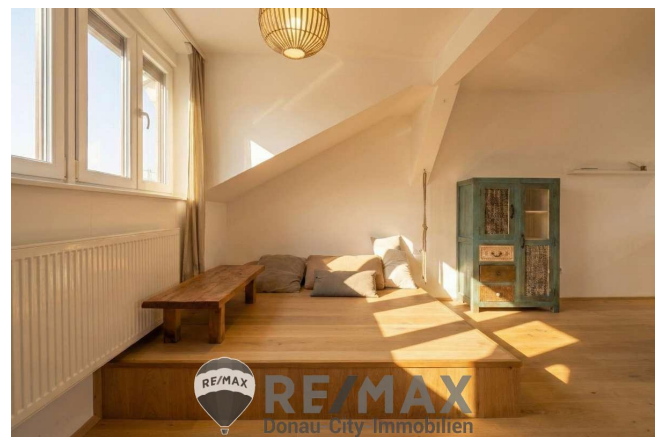
**Wilhelm Fetscher**

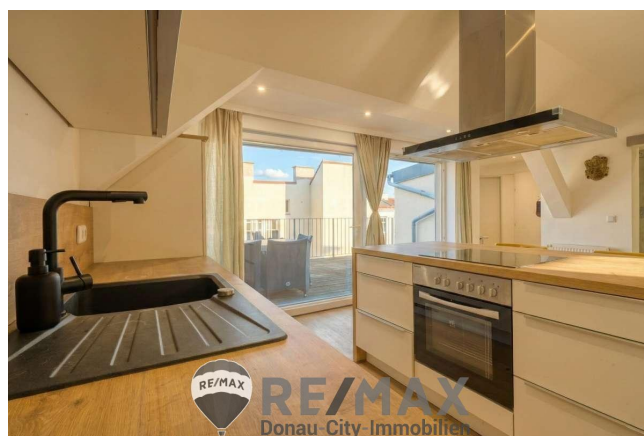
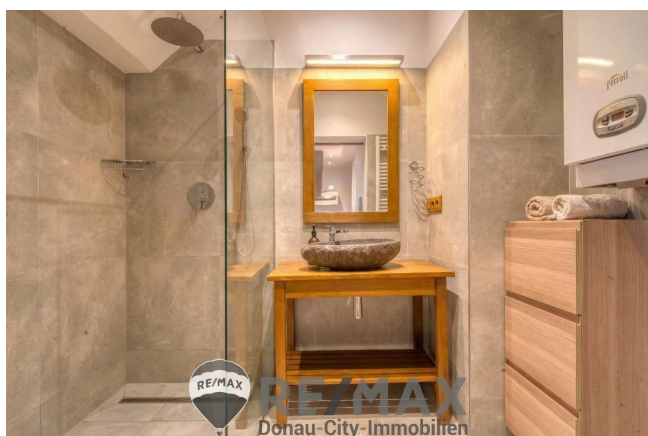
RE/MAX Favorit  
Operngasse 26  
1040 Wien

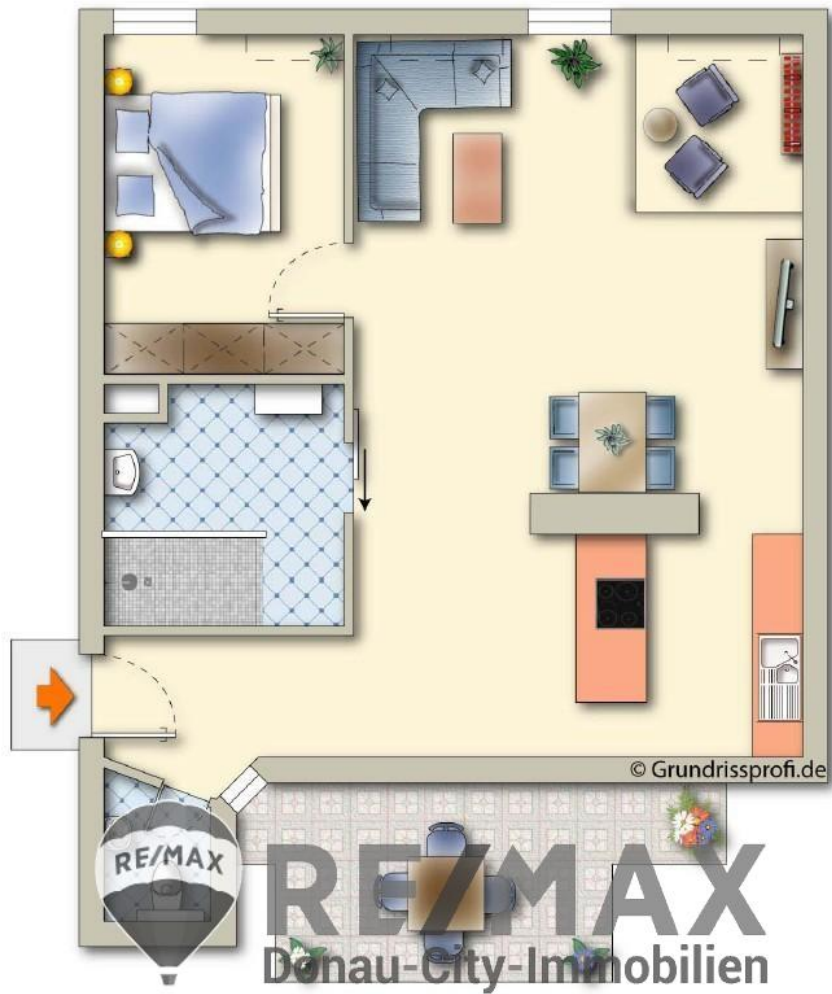
H +43 699 10 10 26 76











# Objektbeschreibung

## **"18m² westseitige Dachterrasse!"**

Die Wohnung befindet sich im lebendigen und multikulturellen 10. Wiener Gemeindebezirk, einem Stadtteil mit stetiger Entwicklung und guter Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und diverse Freizeitmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Umgebung.

Zum Verkauf gelangt eine helle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit viel Raumgefühl und hochwertiger Ausstattung nahe dem Laubepark.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoß eines charmanten Altbaus aus dem Jahr 1897 mit Lift und umfasst insgesamt 66,27 m² Wohnfläche sowie eine sonnige 18,5 m² große Dachterrasse, die zum Entspannen an lauen Sommerabenden einlädt.

### **Die Raumaufteilung:**

Loftartiges Wohnzimmer mit offener Wohnküche

Schlafzimmer

Badezimmer mit freibegehrbarer Dusche

separates WC

Dachterrasse

Besondere Ausstattungsmerkmale:

Dachgeschoßwohnung mit Lift

Klimaanlage

Raffstores und Jalousien

moderne, voll ausgestattete Küche (Herd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank)

großzügige Glasflächen, sehr hell und sonnig

stilvolles Badezimmer mit Regendusche

separates WC

Nachträglich errichtete Dachterrasse – attraktive Möglichkeit zur Vermietung

Das offene Loft-Design mit Essbereich, Sofa und gemütlicher Leseecke vermittelt ein besonderes Wohnambiente.

### **Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:**

die Straßenbahnlinien O und 6 befinden sich direkt in der Nähe,

die U-Bahn-Linie U1 Keplerplatz oder Reumannplatz ist in wenigen Gehminuten erreichbar und verbindet Sie schnell mit der Wiener Innenstadt.

### **OPEN HOUSE-Besichtigung mit Einzelterminen,**

**am Freitag den 09.01.2026 von 12:00 Uhr bis 14:00 Uhr und Samstag den 10.01.2026 von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr. Online Terminvergabe Ihres Wunschtermines!**

Betriebskosten: € 309,13,-inkl. plus € 148,34 Rücklagen

**Richtpreis: € 227.000.-- \*)**

**\*) Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann! Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

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

Heizwärmebed 110.0  
edarf: kWh/(m²a)  
Klasse HeizwD  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 3.16  
mtenergieeffi  
zienz:  
Klasse E  
Faktor Gesa  
mtenergieeffi  
zienz: