

Traumhafte Dachgeschosswohnung in 1210 Wien – Exklusive Terrasse mit Panoramablick!



Objektnummer: 55854

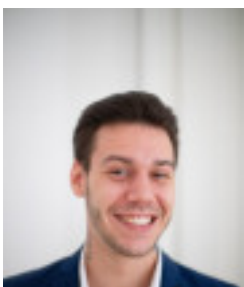
**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilienreuhand - Inh.
Gerald Frank**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	87,26 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	296,20 €
USt.:	29,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

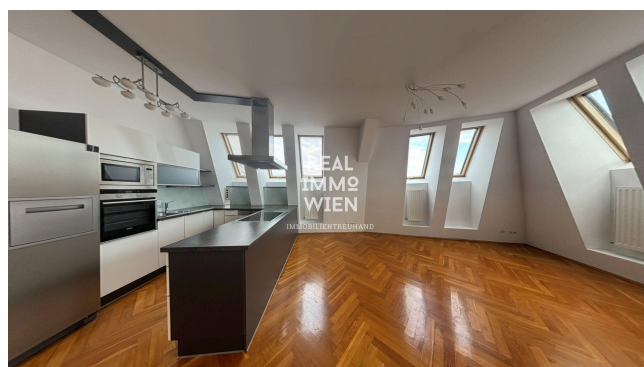
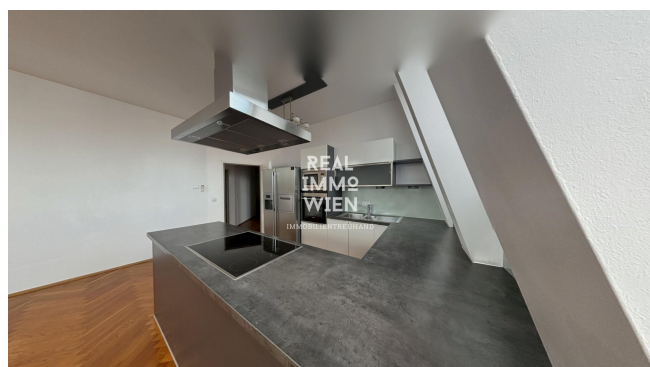
Ihr Ansprechpartner

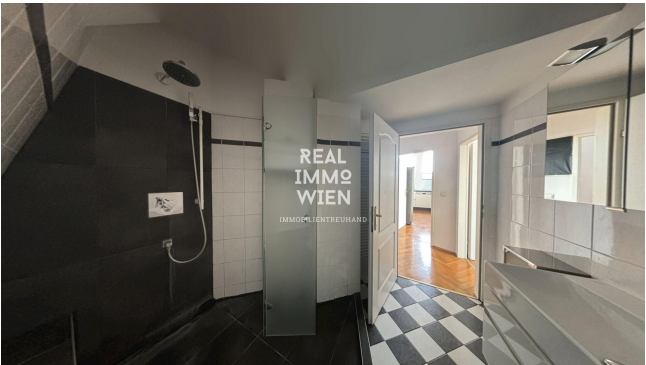


Philipp Stummer

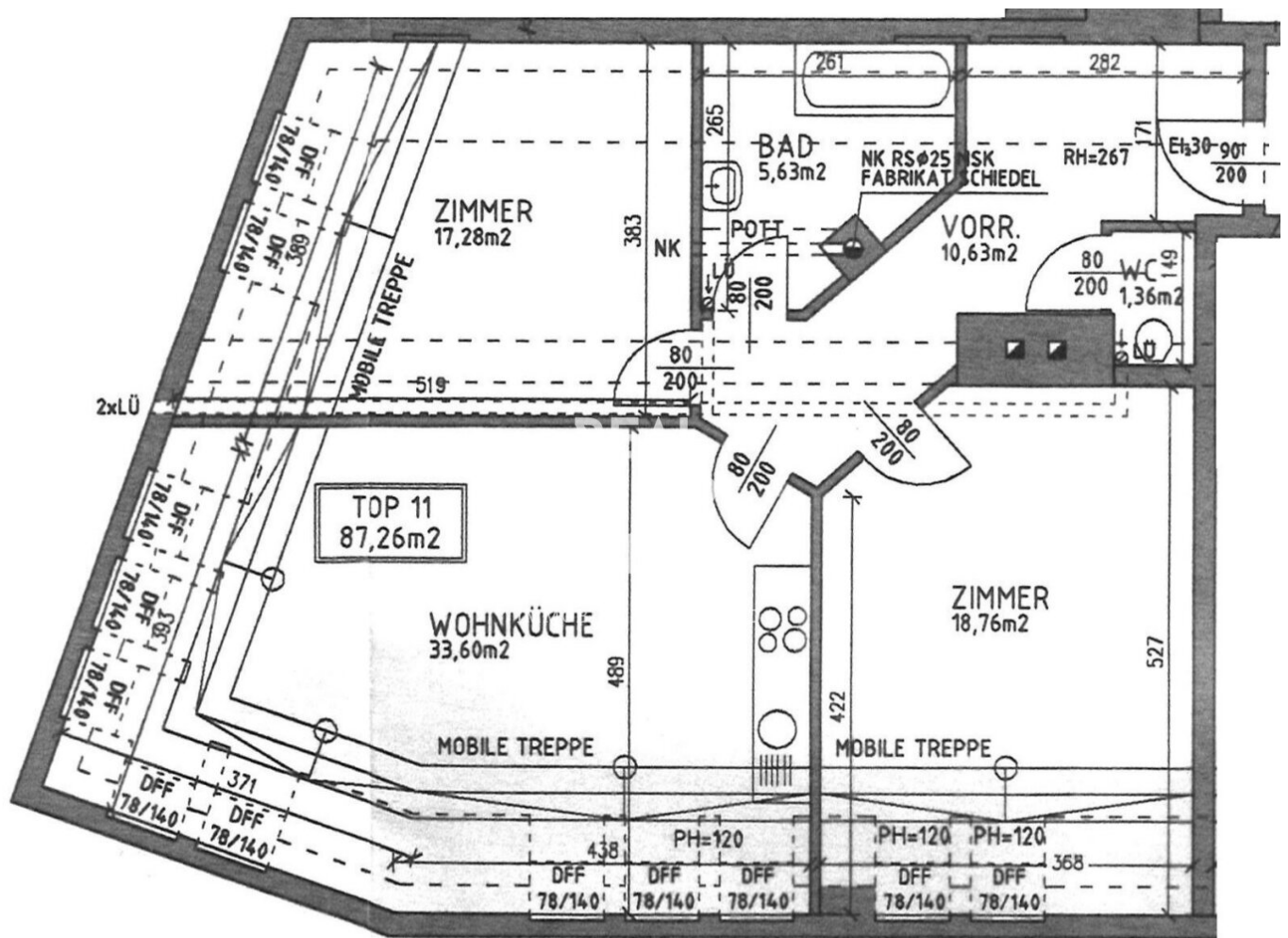
Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank
Rabensteig 1/13
1010 Wien



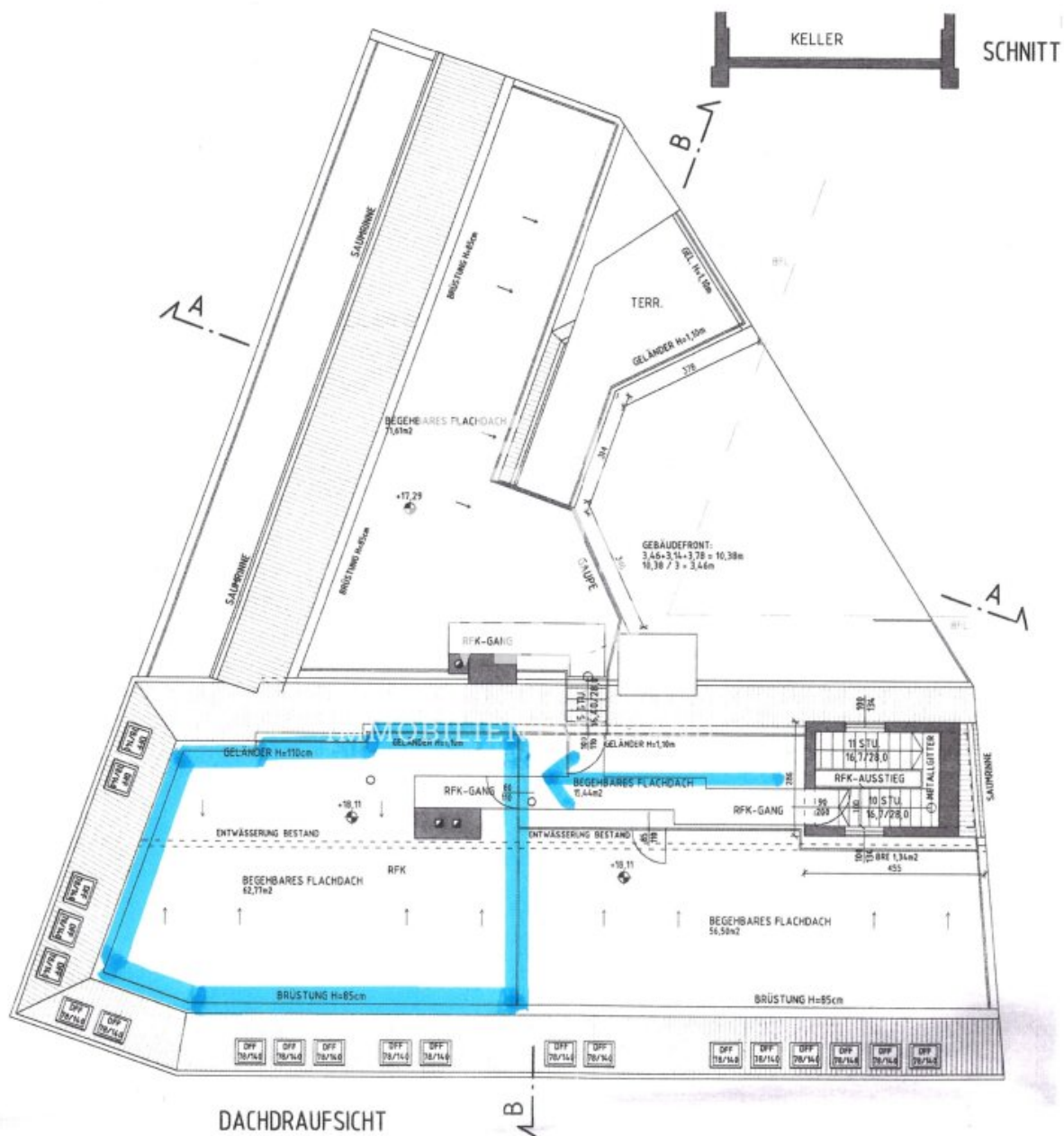


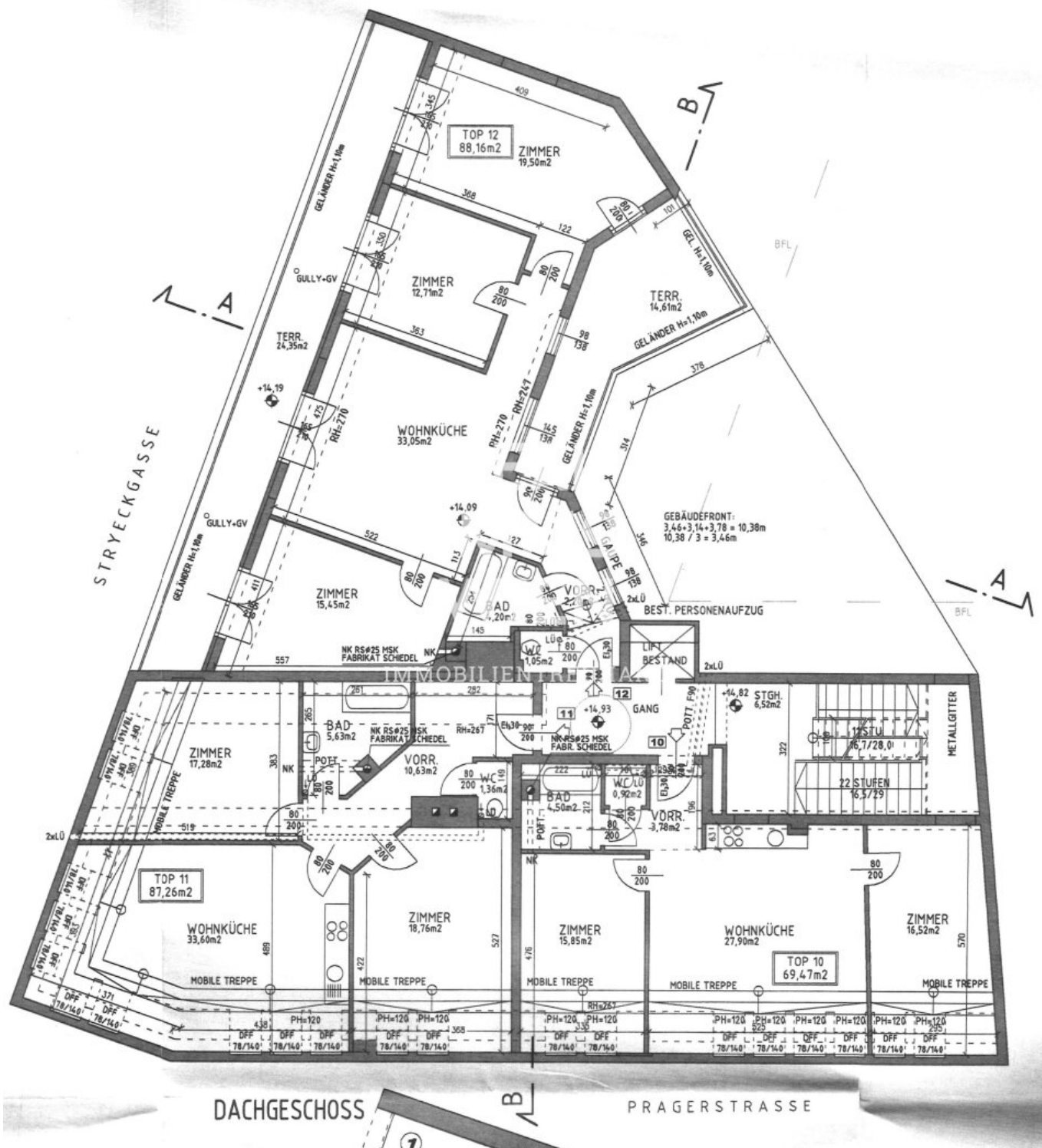


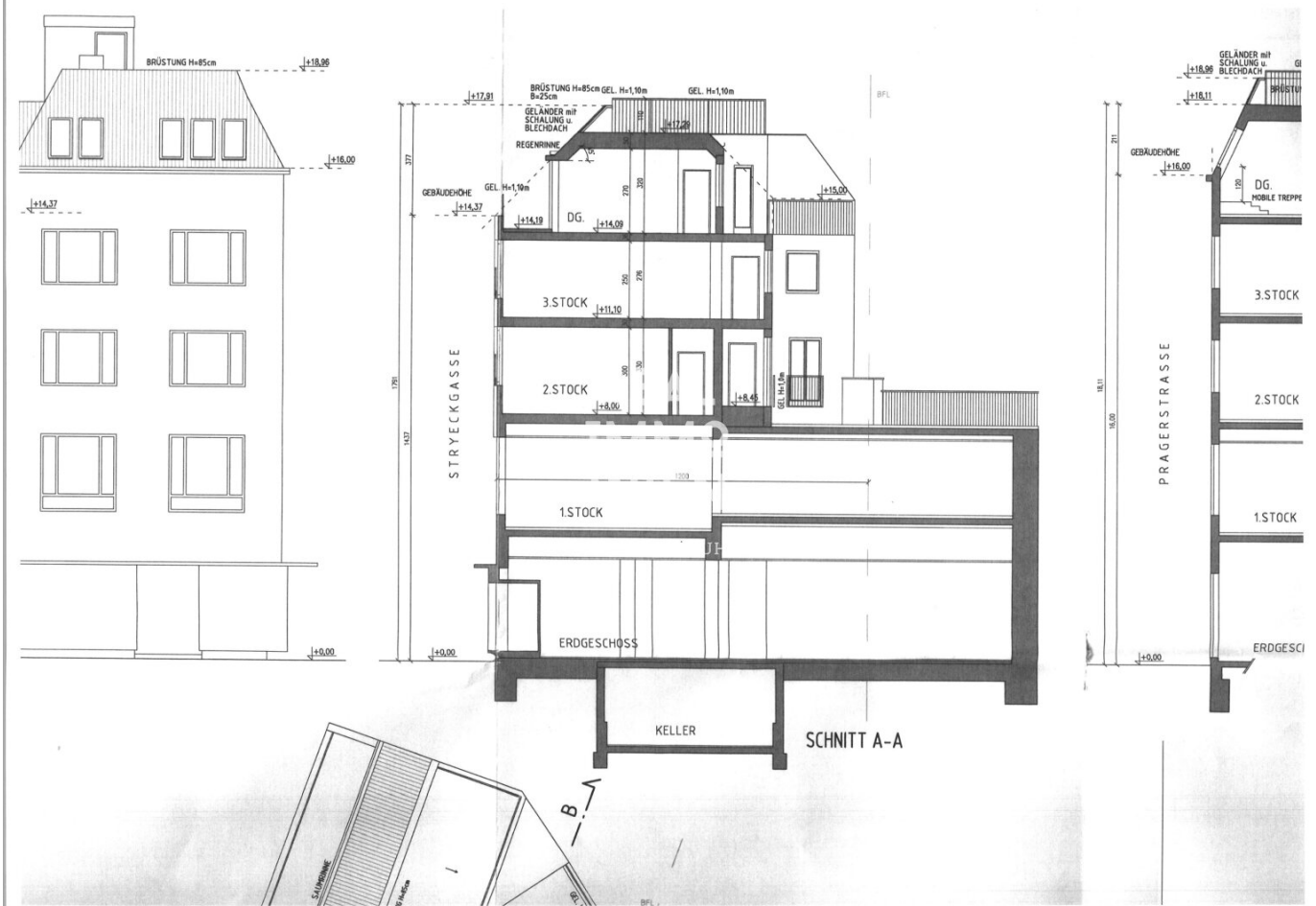




DACHGESCHOSS









Alle Dachstuhlstützen werden mit Gipskarton Feuerschutzplatten 2x 1,5cm F60 verkleidet.
 Die Warmwasserversorgung und die Beheizung der jeweiligen Wohnungen erfolgt mittels Gas-Kombithermen.
 Alle neuen Lüftungspotentialen werden F90 ummantelt.
 Die Kahlöffnungen im Dachgeschoss werden abgemauert.
 Alle innenliegenden WCs und Bäder werden über Dach entlüftet.
 Alle WC-Schalen sind abnehmbar.
 Sämtliche Fußböden der Nassräume werden flüssigkeitsdicht, samt Hochzug, erstellt.
 Alle Wohnungen erhalten Einlagerungsräume im Keller.
 Sämtliche liegenden Abflusseinrichtungen werden aus Polidur, Ø150mm, mit 2x Gefälle zum Abfallrohr ausgeführt.
 Alle neuen Wohnungseingangstüren in EI,30-Ausführung, ohne Selbstschliesser.
 Alle neuen Nollkamine Fabrikat Schiedel.
 Die Höhe der Stiegegeländer beträgt generell 110cm.
 Sämtliche Terrassen-Entwässerungen mittels GGV 150, angeschlossen an best. Abfallrohr.

STELLPLATZBERECHNUNG:

UNTERKUNFTSRÄUME:

GESCHOSS	ALT:	GESCHOSS	NEU
ERDGESCHOSS	2 Stellpl.	ERDGESCHOSS	2 Stellpl.
1. - 3. STOCK	11 Einh. → 1 Stellpl.	1. STOCK	2 Stellpl.
DACHGESCHOSS	0 Stellpl.	2. STOCK	3 Stellpl.
		3. STOCK	3 Stellpl.
		DACHGESCHOSS	3 Stellpl.
			13 Stellpl. => +10 Stellplätze

SCHNITT B-B / ANSICHT INNENHOF

GST 377 EZ 170
 Eva LOHBERGER und ANDERE
 1210 Wien, Prager Strasse 80-86/1/19

Objektbeschreibung

Lassen Sie Sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.

360°- 3D Besichtigung **Link:**

<https://my.matterport.com/show/?m=8zcNmcqczu2>

Willkommen in Ihrem stilvollen Rückzugsort! Diese neuwertige Dachgeschosswohnung bietet auf 87,26 m² drei helle, großzügige Zimmer, die mit einem cleveren Grundriss und einer hochwertigen Ausstattung beeindrucken. Die offene Wohnküche lädt zum Genießen und Verweilen ein – der perfekte Mittelpunkt für gesellige Abende.

Das absolute Highlight: Ihre ca. 60 m² große private Terrasse! Genießen Sie hier einen unvergleichlichen Ausblick auf die Skyline von Wien und die umliegenden Berge – ein Ort, der zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt.

Das Wohnzimmer bietet Ihnen zudem eine spannende Gestaltungsoption: Es besteht die Möglichkeit, eine stilvolle Wendeltreppe direkt auf die Terrasse zu integrieren. Diese individuelle Anpassung macht Ihr Zuhause noch einzigartiger und sorgt für einen besonders exklusiven Zugang zur Terrasse.

Eleganter Parkettboden, modernes Design, ein hochwertiges Badezimmer mit Dusche und die effiziente Gas-Etagenheizung schaffen ein einladendes Ambiente. Diese Wohnung vereint Komfort und Stil und bietet die ideale Oase inmitten des städtischen Trubels.

Diese einzigartige Immobilie lässt keine Wünsche offen – vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern! Solche Gelegenheiten sind selten – greifen Sie zu!

"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap