

## **Dachterrassenwohnung Nähe Donauspital - U2**



Terrasse

**Objektnummer: 2003/11320**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 132,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,32
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	121,73 €
<b>USt.:</b>	15,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.244,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kubicek**

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien  
Donaufelderstraße 261





# kubic<sub>9</sub>k

immobilien

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

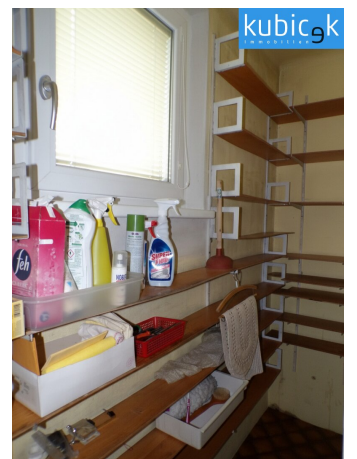
Häuser/Wohnungen  
95%

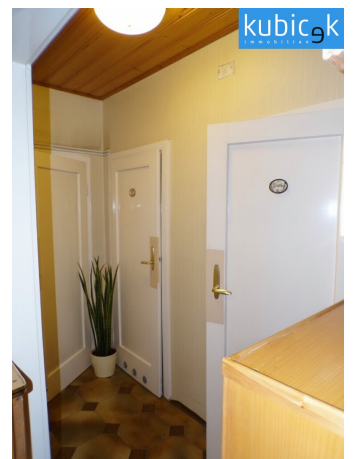
Grundstücke  
100%







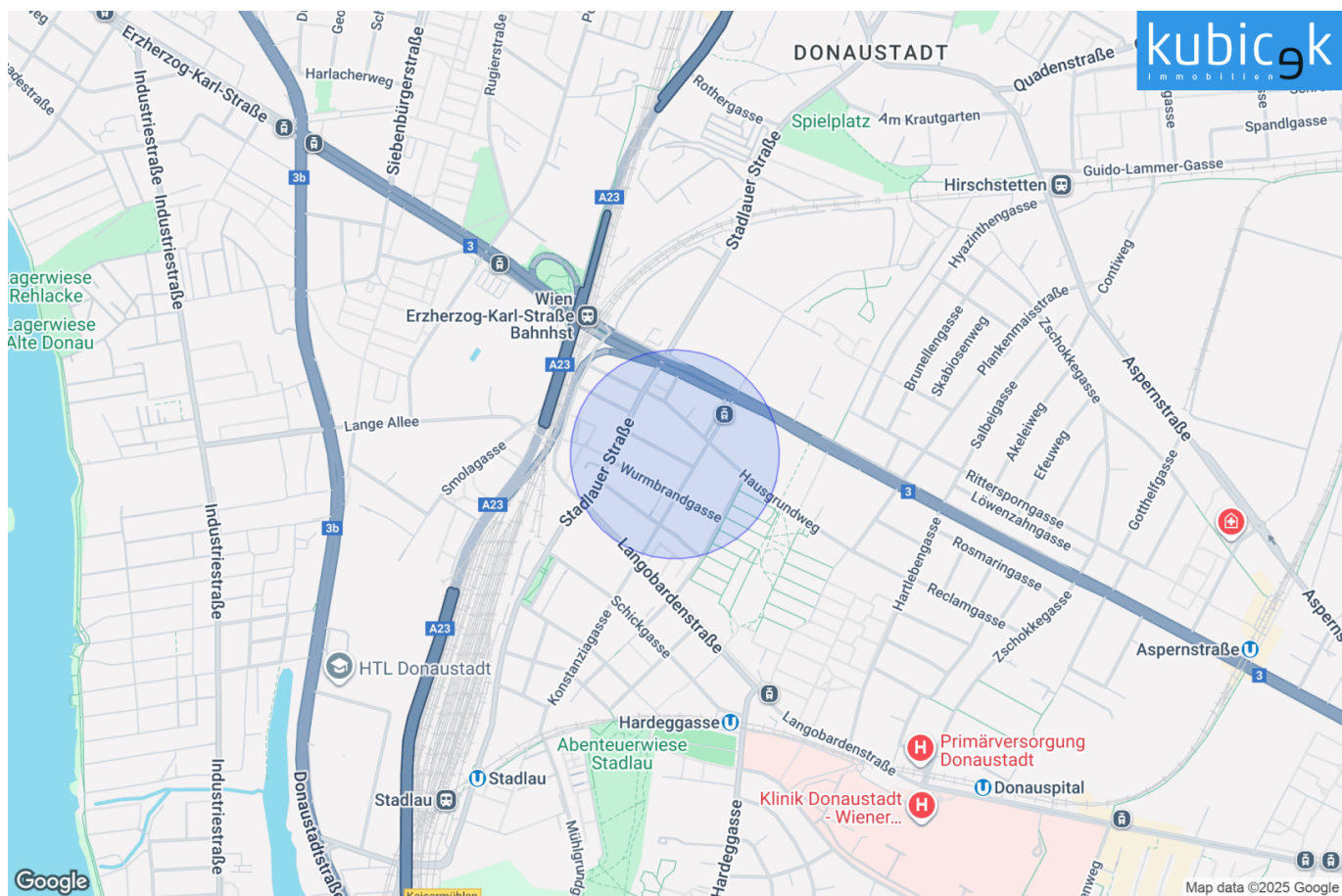
















## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete Dachgeschoßwohnung besticht durch ihr freundliches Ambiente und die besonders großzügige, südwestlich ausgerichtete Terrasse, die einen herrlichen Blick ins Freie und viel Sonne bis in die Abendstunden bietet. Die Wohnung befindet sich im obersten 3. Stockwerk eines gepflegten Hauses ohne Lift und bietet ein einzigartiges Wohngefühl über den Dächern der Stadt.

Ein absolutes Highlight ist die rund 23 m<sup>2</sup> große, traumhafte Terrasse, die sich über die gesamte Wohnungsbreite erstreckt. Dank der optimalen Südwest-Ausrichtung genießen Sie hier viele Sonnenstunden bis in die Abendstunden hinein – ideal zum Entspannen, Genießen oder für gesellige Abende im Freien. Besonders attraktiv sind die beiden Terrassenausgänge, die sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus erreichbar sind und den Außenbereich harmonisch in den Wohnraum integrieren.

Über das Vorzimmer gelangt man in die funktional und gemütlich gestaltete Wohnküche, die ausreichend Platz für einen Esstisch bietet und sich ideal für gemeinsames Kochen und Verweilen eignet. Das helle Wohnzimmer dient als zentraler Durchgangsraum zwischen Vorzimmer und Schlafzimmer. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse, die den Wohnbereich um ein attraktives Außenangebot erweitert. Das angrenzende Schlafzimmer überzeugt ebenfalls mit einem eigenen Terrassenzugang und bietet damit eine ruhige Rückzugsmöglichkeit.

Das Badezimmer ist vom Vorraum aus begehbar und mit einem Waschtisch, einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum mit offenbarem Fenster, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung, auch steht ein Meller-Kamin zur Verfügung.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein großes Kellerabteil sowie einen Fahrradabstellraum. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, im Innenhof zu parken. Die Nutzung der Stellplätze erfolgt nach Verfügbarkeit.

Aufgrund des Alters der Wohnung können – je nach persönlichem Anspruch – teilweise Renovierungsarbeiten sinnvoll sein, was zugleich die Möglichkeit bietet, den Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Diese Dachgeschoßwohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine helle Wohnung mit großzügigem Außenbereich suchen.

## **Lichtdurchflutete Dachgeschoßwohnung mit rund 23 m² großer Südwest-Terrasse**

- ? Sonniges Wohnen über den Dächern der Stadt - Nähe U2
- ? Wohn- und Schlafzimmer bieten direkten Terrassenzugang

**Ideal für Singles oder Paare!**

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](https://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m



Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap