Loftartige Dachgeschoss-Wohnung mit Holzofen und perfekter U-Bahn Anbindung!

Objektnummer: 5585/145

Eine Immobilie von FEELING HOME IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weinzierlgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,75 m²
Nutzfläche:	117,42 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,44 m²
Heizwärmebedarf:	D 149,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	177,30 €
USt.:	17,73 €

Provisionsangabe:

15.444,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Helene Christiani

FEELING HOME
IMMOBILIEN

FEELING HOME
IMMOBILIEN

FEELING HOME

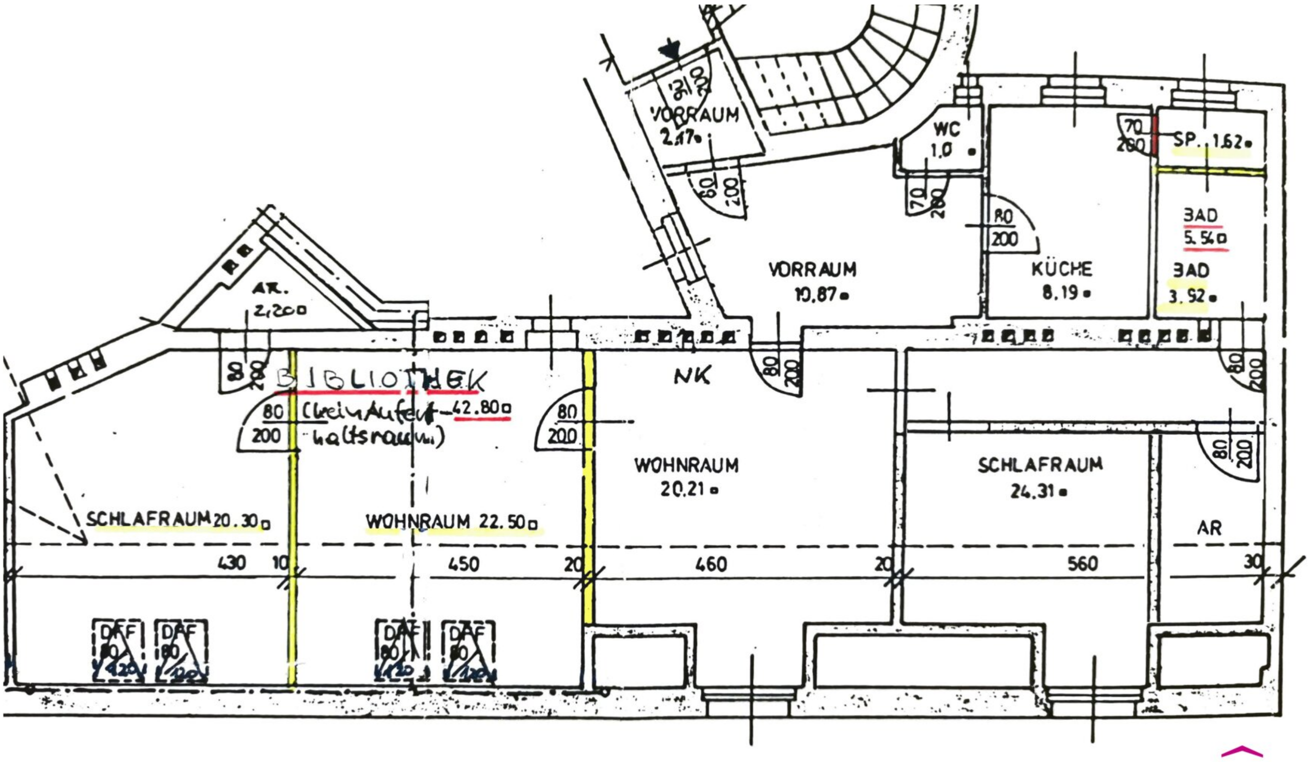
FEELING HOME

FEELING HOME
IMMOBILIEN

FEELING HOME

FEELING HOME

FEELING HOME
IMMOBILIEN


VORRAUM
2.17
WC
1.0
SP. 1.62
BAD
5.54
BAD
3.92
VORRAUM
10.87
KÜCHE
8.19
AR.
2,200
BIBLIOTHEK
(klein Aufent-
haltsraum)
42.80
NK
WOHNRAUM
20.21
SCHLAFRAUM
24.31
AR
SCHLAFRAUM 20.30
WOHNRAUM 22.50
430
10
450
20
460
20
560
30

Objektbeschreibung

INDIVIDUALISTEN AUFGEPASST * EINLADENDE OFFENE RAUMGESTALTUNG IM DACHGESCHOSS!

Die südwestlich ausgerichtete Wohnung besticht durch eine offene Raumgestaltung mit Loft-Charakter sowie wunderschönen dunklen Holzbalken als kontrastreiches Designelement. Der Dachgeschoss-Ausbau des Jahrhundertwendehauses erfolgte erstmalig 1952, 1993 wurde die Wohnung erweitert. Vom großen Vorraum mit gemütlich eingebauter Essecke betritt man die separate Küche und den wunderschön offen gestalteten Wohnsalon mit ca. 63 m² Wohnfläche - das Herzstück dieser exklusiven Wohnung verfügt über 2 Niveaus, somit werden die einzelnen Wohnbereiche - Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer mit begehbarem Garderoberaum - besonders hervorgehoben. An kalten Wintertagen sorgt der Holzofen für romantische und besonders wohlige Atmosphäre. Vom Wohnsalon aus gelangt man in ein weiteres Schlafzimmer, eine große Garderobe sowie ein Badezimmer. Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Die Grundstruktur der Wohnung lässt individuelle Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich Raumaufteilung zu. Die Wohnung ist voll möbliert. Das Mobiliar kann gerne übernommen werden.

HIGHLIGHTS

- Loft-Charakter
- Offene Raumeinteilung durch verschiedene Niveaus
- Moderner Holzofen für wohlige Wärme
- 2 großzügige Garderobenräume
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Separate Küche

HARD FACTS

- Parkettboden und Laminatboden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- 2-fach-verglaste Alu-Fenster von 2002
- Hochwertige Velux-Dachflächenfenster von ca. 2017
- Innenliegender Sonnenschutz
- Einbauküche
- Stromheizung über energieeffiziente Infrarotpaneele

- Nachtspeicheröfen
- Warmwasserboiler über Strom
- Handtuchheizkörper im Badezimmer
- 3. Geh-Ebene ohne Lift
- Kellerabteil
- Fahrradraum

INFRASTRUKTUR

Ideale Lage: Supermärkte wie SPAR und Penny, eine BIPA-Drogerie und eine Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe, sowie alle erforderlichen Einrichtungen wie Banken, Postfilialen, Trafiken, Apotheken und zahlreiche Ärzte (Allgemein-, Zahn- und Fachärzte). Diverse Restaurants und Cafés sind nur wenige Gehminuten entfernt. Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich eine sehr gute Pizzeria. Außerdem gibt es einige Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis (verschiedene Kindergärten, Volksschulen, Hochschulen). Darüber hinaus ist das Einkaufszentrum Hietzing fußläufig, das Auhof Center in wenigen Autominuten erreichbar.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

- U-Bahn Linie U4 Braunschweiggasse / Unter Sankt Veit
- Lokalbahnhof Penzing S45 / S50 in ca. 900 m
- Straßenbahn 52 Ameisgasse
- Buslinie 47A Unter Sankt Veit / 51A Ameisgasse

SONSTIGES

Besichtigungstermine können nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vereinbart werden. FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme, verpassen Sie nicht die seltene Gelegenheit diese großartige Wohnung erwerben zu können!

Profitieren Sie von der Gebührenbefreiung seit 1.04.2024 (1,1% Grundbuch-Eintragungsgebühr, 1,2% Eintragungsgebühr der Pfandurkunde) beim Kauf vom Eigenheim! Sie sparen diese Gebühren im Zeitraum vom 01. Juli 2024 bis 30. Juni 2026 und profitieren schon jetzt davon! In dem neuen Haus melden Sie für die nächsten fünf Jahre Ihren Hauptwohnsitz an.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem

Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter christiani@feeling-home.at.

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <2.250m

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

Verkehr
Bus <250m

U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap