Großzügige Dachgeschoßwohnung mit Terrasse in Top-Lage!

Objektnummer: 79103

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wlassakstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	175,56 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	16,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 141,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Betriebskosten:	432,98 €
USt.:	43,30 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

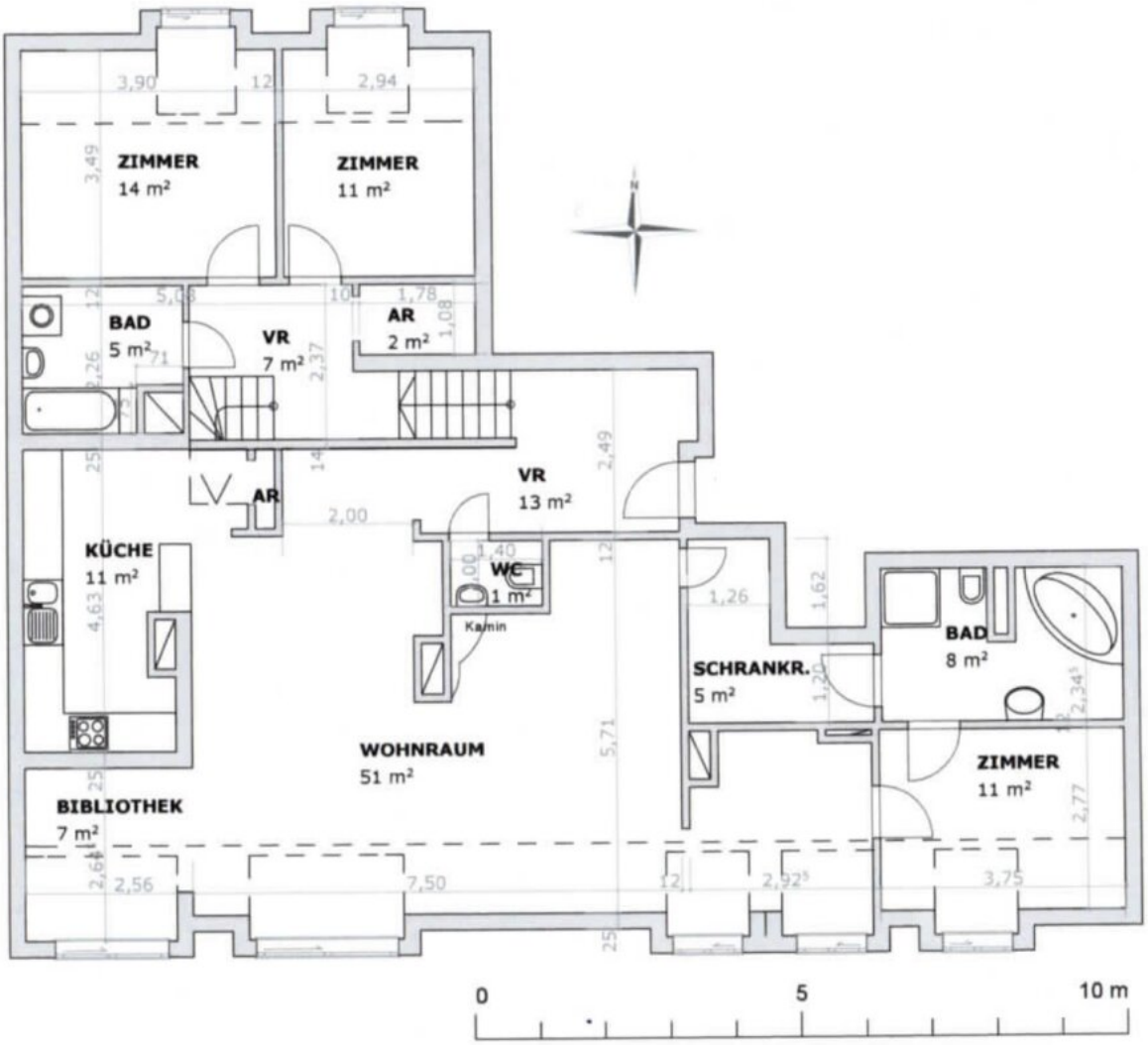
Ihr Ansprechpartner

DI Birgita EHRENBERGER

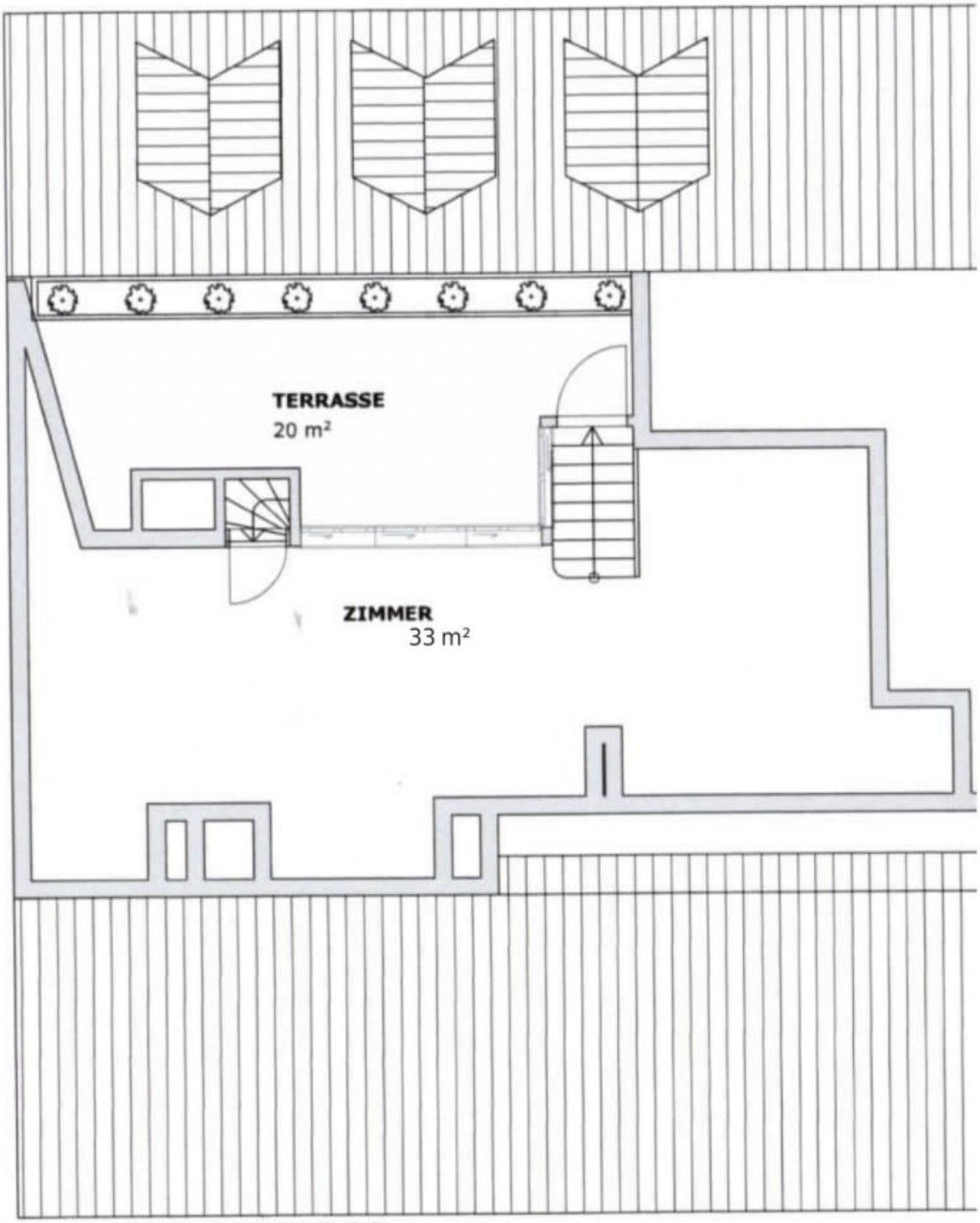
Wlassakstraße 70-74

Love

MONACO



1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Exklusive Dachgeschosswohnung in Ruhelage nahe dem Lainzer Tiergarten

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung besticht durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 176 m² und ca.19m² Terrasse und ihre traumhafte Lage unweit des Lainzer Tiergartens. Die 5-Zimmer-Wohnung bietet eine hervorragende durchdachte Raumaufteilung mit lichtdurchfluteten Räumen.

Die Fakten:

- **Küche mit angrenzendem Essbereich:** Direkter Zugang zur Bibliothek, die auch als Arbeitsplatz genutzt werden kann.
- **Wohnbereich:** Mit offenem Kamin für gemütliche Abende.
- **Hauptschlafzimmer:** Mit eigenem Badezimmer (Bad en suite) und begehbarem Schrank für maximalen Komfort und Privatsphäre.
- **Gäste-WC:** Erhöht den Komfort für Besucher.
- **Zwei Zimmer:** Ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.
- **Begehbarer Schrank:** Bietet zusätzlichen Stauraum.
- **Badezimmer:** Mit Badewanne und WC.
- **Flexibler Raum:** Kann als Gästezimmer, Hobbyraum oder weiterer Arbeitsbereich genutzt werden.
- **Dachterrasse:** Ca. 20 m² groß, mit herrlichem Rundumblick ins Grüne, zugänglich vom Dachbodenzimmer aus.
- **Garagenstellplatz in hauseigener Tiefgarage**
- **Großes Kellerabteil:** ca. 16 m²
- **Gemeinschaftseinrichtungen:** Fahrradraum, Gemeinschaftsgarten und Waschküche.
- **Wohnanlage:** In gutem Zustand, gepflegt und ruhig gelegen.

Die Ausstattung:

- Fischgrät-Eichenparkettboden
- Hochwertige Badezimmerausstattung
- Vollausgestattete, moderne Küche
- Offener Kamin
- Hauszentralheizung mit Fernwärme

Betriebskosten:

Die aktuellen Betriebskosten belaufen sich auf EUR 761,76 pro Monat, inklusive Rücklage und Mehrwertsteuer (USt.).

Diese Dachgeschosswohnung bietet eine ideale Kombination aus ruhiger Lage, großzügigem Wohnraum und zahlreichen Annehmlichkeiten, perfekt für anspruchsvolle Bewohner, die sowohl Komfort als auch eine naturnahe Umgebung schätzen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <750m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.750m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap