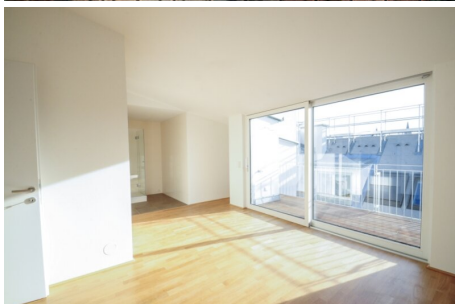


## Top - Dachterrassenwohnung auf einer Ebene - perfekte Raumanordnung!

1030 Wien, Österreich

Nähe: Grüner Prater und U3



### Eckdaten Objektnummer 4533

**Wohnfläche:** ca. 146,02 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** ca. 146,02 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche:** ca. 167,39 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche:** ca. 3 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** nicht möbliert

**Beziehbar:** sofort

**Eigentumsform:** Wohnungseigentum

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 2013

**Heizung:** Etagenheizung, Fußbodenheizung

**Stockwerk:** Dachgeschoß

**Lift:** Personenaufzug

**Zustand:** Erstbezug

**Zimmer:** 4

**Terrassen:** 2 (ca. 21,37 m<sup>2</sup>)

**Bäder:** 2

**WCs:** 2

**Kaufpreis:**

auf Anfrage

**Provision:** Provision bezahlt der Abgeber.

**Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1%

**Grunderwerbsteuer:** 3,5%

**Energieausweis gültig bis:** 24.01.2011

**Heizwärmebedarf:** 53,6 kWh/m<sup>2</sup>a

### Ihr Ansprechpartner:



Stefan Luschnig

**Mobil:** +43 676 554 0 884

**Telefon:** +43 676 554 0 884

**E-Mail:** sl@engelreal.at

## Detailbeschreibung

**Alles auf einer Ebene!** In guter Lage des dritten Bezirkes verkaufen wir eine tolle **Dachgeschosswohnung mit südwestseitig orientierten Sonnenterrassen**.

### Projekt und Gebäude:

Komplettsanierung des Gebäudes inklusive Renovierung der Altbauwohnungen (die um Balkone erweitert wurden) und Ausbau einer beeindruckenden Dachterrassenwohnung (nur eine Wohnung in der obersten Ebene). Lifteinbau und Sanierung der Kellerflächen mit neu geschaffenen Müllraum und Fahrradraum. Sämtliche Sanierungsarbeiten sind bereits abgeschlossen!

### Wohnung:

Die hier beschriebene Wohnung Top 43-44 ist ohne Zweifel die Topwohnung im Gebäude - sie ist in der obersten Etage gelegen und ist dort das einzige Objekt.

Die Wohnung ist auf einer Ebene angeordnet - auch die beiden südwestseitig orientierten Terrassen befinden sich auf dieser Ebene! Über einen zentralen, angenehm dimensionierten Eingangsbereich gelangt man zu allen Lebensbereichen der Wohnung:

- großzügige Wohnküche mit direktem Ausgang zur Hauptterrasse
- wirklich riesiger Wohnbereich mit knapp 45 m<sup>2</sup>
- drei perfekt bemessene Schlafräume (davon ein Master - Bedroom mit integriertem Bad und Ausgang auf eine eigene Terrasse)
- wunderschöne, stilvoll ausgeführte Sanitärräume

Die Wohnung zeichnet sich durch idealen Grundriss, hochwertige Materialien und perfekte Verarbeitung aus!

### Lage:

Super Zentral aber absolut ruhig.

Das Gebäude liegt im 3. Wiener Gemeindebezirk und befindet sich in einer ruhigen Seitengasse die als Einbahnstraße geführt ist, Die U3 (Station Kardinal Nagl Platz befindet sich ebenso in unmittelbarer Nähe wie das Erholungsgebiet Grüner Prater. Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen in nächster Umgebung zur Verfügung

**Bitte beachten Sie: diese Wohnung wird für den Käufer provisionsfrei angeboten.**

**Bei Interesse freuen wir uns auf Ihr unverbindliches Anfragemail oder Ihren Anruf. Wir senden Ihnen gerne weiterführende Unterlagen zu oder organisieren für Sie einen individuellen Begehungstermin.**

Für weitere Informationen zu diesem Objekt und/oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte

**Stefan Luschnig** unter **0676 - 554 0 884** bzw. per Email an [sl@engelreal.at](mailto:sl@engelreal.at)

Bitte besuchen Sie [engelreal.at](http://engelreal.at) und [dachterrassen.at](http://dachterrassen.at) um sich einen Überblick über uns und unsere Angebote zu verschaffen.

## Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Etagenheizung, Fußbodenheizung, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Bad mit

Fenster, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Klimaanlage, Südwestbalkon / -terrasse, Fahrradraum

## Lage

1030 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	500 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

