

## Rarität - Lichtdurchflutete Dachterrassenwohnung mit traumhaftem Wienblick

1200 Wien, Österreich

Nähe: Brigittenauer Lände - Donaukanal - Dietmayrgasse



### Eckdaten Objektnummer 11505

**Wohnfläche:** ca. 67,54 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** ca. 67,54 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche:** ca. 3,58 m<sup>2</sup>

**Möbiliar:** Küche, Bad

**Beziehbar:** kurzfristig

**Eigentumsform:** Wohnungseigentum

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 2000

**Heizung:** Zentralheizung

**Stockwerk:** 9. Etage / 9. Etage

**Lift:** Personenaufzug

**Zustand:** neuwertig

**Zimmer:** 2

**Terrasse:** 1 (ca. 56,71 m<sup>2</sup>)

**Bad:** 1

**WC:** 1

**Kaufpreis:** auf Anfrage

**Betriebskosten:** 103,53 €

**Reparaturrücklage:** 39,36 €

**Umsatzsteuer:** 10,35 €

**monatliche Gesamtbelastung:** 153,24 €

**Vertragserrichtungskosten:** nach Vereinbarung

**Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1%

**Grunderwerbsteuer:** 3,5%

**Heizwärmebedarf:** 38 kWh/m<sup>2</sup>a

### Ihr Ansprechpartner:



Mag. Mira Krauliz

**Mobil:** +43 664 451 42 52

**Telefon:** +43 664 451 42 52

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

## Detailbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt diese sonnige Dachterrassenwohnung mit traumhaftem Wienblick**

### **Lage:**

Das Objekt liegt in **guter Wiener Stadtlage** in unmittelbarer Nähe des Donaukanals. Dieser Standort zeichnet sich durch seine **angenehme Wohnlage** und Verkehrsanbindung sowie durch seine gute Nahversorgungsmöglichkeit aus.

Diverse Lebensmittelnahversorger, sowie Geschäfte für den täglichen Gebrauch und diverse Restaurants befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Darüber hinaus bietet der Standort eine gute Erreichbarkeit des **Naherholungsgebietes Donaukanal**, auch die **Donauinsel** ist schnell erreicht.

Die unmittelbare öffentliche Anbindung erfolgt über die **U6 Jägerstraße** (ca. 10 Minuten zu Fuß), von wo aus auch diverse **Straßenbahnlinien** (2, 5, 30, 31, 33) erreichbar sind.

### **Gebäude:**

Das Gebäude wurde um ca. 2000 errichtet und befindet sich in gutem Zustand. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem zu Ihrer Wohnung in der 9. Etage.

### **Wohnung:**

Diese Wohnung zeichnet sich u.a. durch folgende Merkmale aus:

- **großartiger Wienblick von der Terrasse aber auch von den Wohnräumen**
- **sehr guter, bezugsfertiger Zustand**
- **großzügige Raumanordnung (großer Wohnbereich mit angeschlossener Küche plus angenehm dimensioniertes Schlafzimmer)**
- **Zugang zur Terrasse vom Wohnraum und auch vom Schlafrum**
- **riesige Terrasse mit ca. 56 m²**
- **sehr helle Wohnräume**
- **ansprechendes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss**
- **die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt.**

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte **Mag. Mira Krauliz** per Email an **mk@engelreal.at**

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere Angebote zu verschaffen.

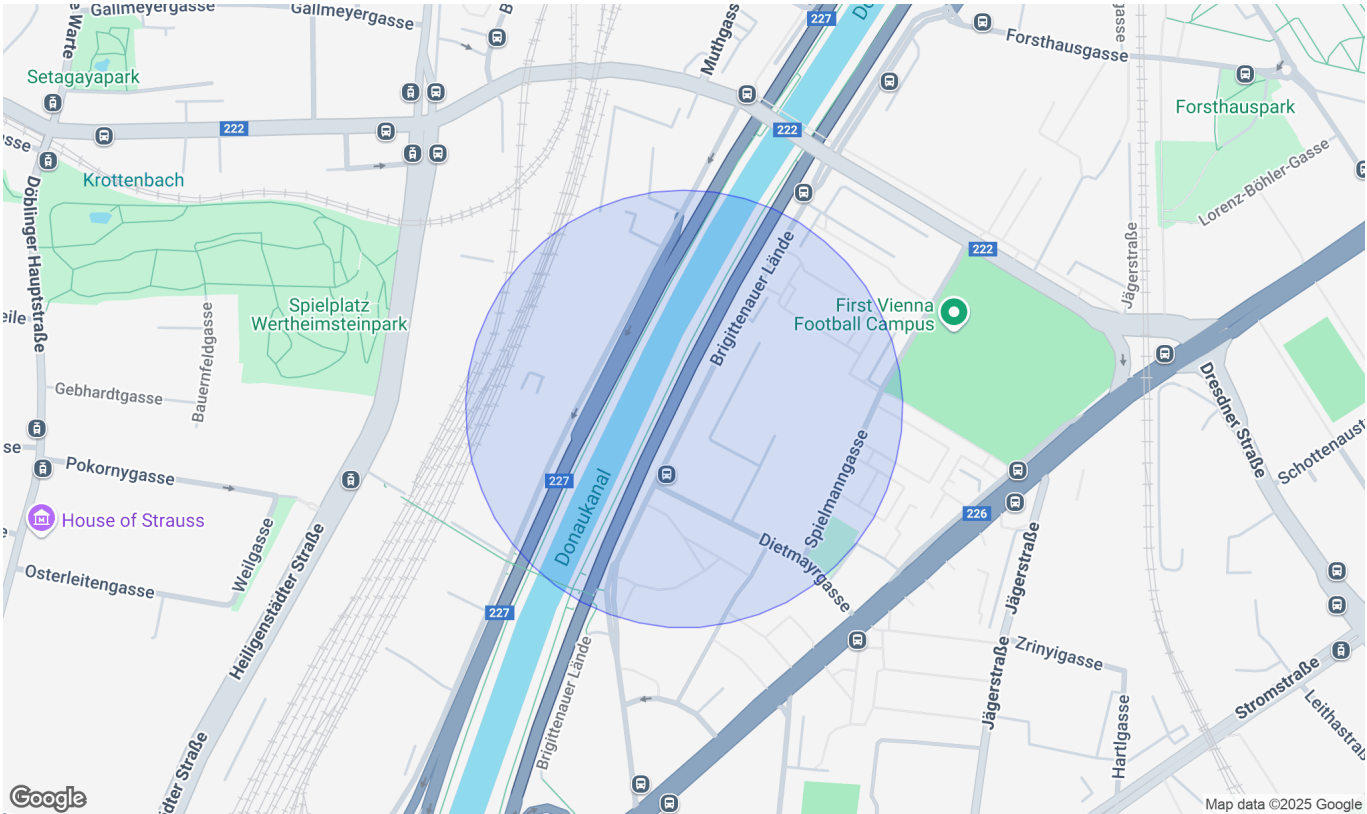
## Ausstattung

Fliesen, Parkett, Zentralheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Badewanne, Kabel / Satelliten-TV, U-Bahn-Nähe, Fernwärme, Südwestbalkon / -terrasse, Innenliegender Sonnenschutz, Toilette

# Lage

Brigittenauer Lände - Donaukanal - Dietmayrgasse

1200 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 500 m   |
| Apotheke    | 500 m   |
| Klinik      | 500 m   |
| Krankenhaus | 1.500 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 500 m   |
| Bäckerei        | 500 m   |
| Einkaufszentrum | 1.000 m |

### Verkehr

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

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 500 m   |
| Kindergarten  | 500 m   |
| Universität   | 1.000 m |
| Höhere Schule | 500 m   |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Geldautomat | 1.000 m |
| Bank        | 1.000 m |
| Post        | 1.000 m |
| Polizei     | 1.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap















