



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 136936

erstellt am : 16.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 819000€

Straße:

1150 Wien

Wien Österreich

Nutzfläche: 103.77m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

## **Sonnige 3,5-Zimmer Dachgeschoßwohnung mit Terrasse zu kaufen**



### **Dachgeschoßwohnung im 15. Bezirk zu kaufen**

Diese ruhige Dachgeschosswohnung in einem stilvollen Altbau, in der Nähe von der Mariahilfer Straße bietet Ihnen auf 103,77 m<sup>2</sup> ein komfortables Wohnen in zentraler Lage. Die lichtdurchflutete Wohnung im Dachgeschoß eines gepflegten Gebäudes überzeugt mit hochwertigem Parkettboden und einem gemütlichen Ambiente.

Die perfekt aufgeteilte 3,5-Zimmer-Wohnung eignet sich ideal als Familienwohnung oder Wohnung mit Home-Office mit einem großzügigen, offenen Wohnraum, Galerie und 2 weiteren geräumigen

Zimmern. Die moderne Einbauküche ist funktional eingerichtet und offen zum Wohnbereich mit schönem Ausblick.

Über die Galerie, welche als zusätzlicher Wohnraum oder Büro geeignet ist, gelangen Sie auf die schöne Terrasse (Süd/West Ausrichtung) mit Weitblick.

Ein Personenaufzug ermöglicht bequemen Zugang zu Dachgeschoß. Das Badezimmer mit Badewanne lädt zum Entspannen ein, und eine separate Toilette bietet zusätzliche Privatsphäre. Doppel- bzw. Mehrfachverglasung sorgt für eine ruhige Atmosphäre.

Eine Klimaanlage sorgt für Abkühlung an allzu heißen Sommertagen.

Die Wohnung besticht durch ihre hervorragende Lage in einer Seitenstraße mit Kinderspielplatz in der Nähe. Perfekte Verkehrsanbindungen zu Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof bieten schnelle Verbindungen in die ganze Stadt. Einkaufsmöglichkeiten und Grünflächen wie Schönbrunn sind bequem erreichbar.

Die Terrasse wird derzeit noch renoviert.

Im Haus kann zusätzlich eine Einzelgarage oder Stellplatz (in Doppelgarage) erworben werden. Diese befindet sich im Innenhof des Hauses.

Raumaufteilung:

- Eingangsbereich/Vorzimmer mit Nische
- Wohnzimmer mit offener Küche
- Galerie mit Zugang zur Terrasse
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Abstellraum
- separates WC

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Straßenbahnlinie 60
- U-Bahn U3 Westbahnhof, U4 Längenfeldgasse
- Buslinie 12A

Lage:

Die helle Wohnung befindet sich in der Nähe des Westbahnhofs im 15. Bezirk. Sie ist in Richtung Westen ausgerichtet und liegt in einer Seitenstrasse. In der näheren Umgebung gibt es viele wichtige Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten. Ärzte, eine Apotheke sowie eine Klinik für medizinische Versorgung sind in der Nähe. Eine Schule liegt in unmittelbarer Gehweite und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden.

Kontakt:

Lassen Sie sich bei einem individuellen Besichtigungstermin von dieser Wohnung überzeugen und kontaktieren Sie dazu jederzeit gerne

Frau Petra Gepp unter +43 660 2018947 oder per Mail unter [gepp@thurner-realitäten.at](mailto:gepp@thurner-realitäten.at) Unser Büro erreichen Sie unter [office@thurner-realitäten.at](mailto:office@thurner-realitäten.at) oder unter 01/ 997 80 85

????????????????

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH zu einem Pauschalhonorar 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt. + Barauslagen

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren

uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

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

Gesundheit	Arzt	&lt;500m
Apotheke		&lt;500m
Klinik		&lt;500m
Krankenhaus		&lt;1.500m
Kinder		&lt;500m
Schulen	Schule	&lt;500m
Kindergarten		&lt;500m
Universität		&lt;500m
Höhere	Schule	&lt;1.500m
Nahversorgung	Supermarkt	&lt;500m
Bäckerei		&lt;500m
Einkaufszentrum		&lt;1.000m
Sonstige	Geldautomat	&lt;500m
Bank		&lt;500m
Post		&lt;500m
Polizei		&lt;500m
Verkehr	Bus	&lt;500m
U-Bahn		&lt;500m
Straßenbahn		&lt;500m
Bahnhof		&lt;500m
Autobahnanschluss		&lt;4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 103.77m<sup>2</sup>

Zimmer: 3.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 101m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.59m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 819000€

Nebenkosten: 272.84€

## Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

E-Mail: [gepp@thurner-realitaeten.at](mailto:gepp@thurner-realitaeten.at)