



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 153558

erstellt am : 25.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 549000€

Straße:

1160 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 92.08m<sup>2</sup>

## **Dachterrassentraum: 3 Zimmer Dachgeschoss-Wohnung: 92m<sup>2</sup> mit Terrasse zu kaufen!!**



3-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss, mit Terrasse und schöner Wohnküche

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1160 Wien! Diese moderne Wohnung im 2. Dachgeschoss mit 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Ihnen alles, was Sie sich wünschen: eine gepflegte Ausstattung, eine sonnige Terrasse und einen beruhigenden Blick auf die Umgebung.

Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand und besticht durch einen offenen Grundriss und hochwertige Materialien. Die großzügige Wohnküche ist das Herzstück der Wohnung, mit

Terassenzugang und lädt zu gemütlichen Abenden mit Familie und Freunden ein. Die 3 Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ? ob Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Wohnzimmer.

Die sonnige Terrasse ist der perfekte Ort zum Genießen und Erholen. Weitere Vorteile sind die 2 separaten WCs. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, in der Sie nach einem langen Arbeitstag entspannen können.

Eine weitere Besonderheit dieser Immobilie ist die Fernwärme-Etagenheizung, die für wohlige Wärme in den kalten Monaten sorgt. Der Personenaufzug im Haus ermöglicht Ihnen zudem einen barrierefreien Zugang zu Ihrer Wohnung. Ein Fahrrad- und Kinderwagenraum sind vorhanden sowie einen Garagenplatz können Sie für 7.000 ? in der haueigenen Garage erwerben, um Ihre Fahrzeuge sicher unterzustellen.

Die Lage ist ideal: hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Supermärkte und ein Einkaufszentrum sind schnell erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem exklusiven Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen!

#### Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnküche
- Schlafzimmer 1 (hofseitig)
- Schlafzimmer 2 (hofseitig)
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- extra Toilette
- Abstellraum
- Dachterrasse

#### Lage:

Das Objekt befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk zwischen der Gablenzgasse und der Koppstrasse. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten zusammen mit der öffentlichen Verkehrsanbindung eine hervorragende Infrastruktur. Es gibt mehrere Kindergärten und Schulen in der Umgebung. Die Stadthalle und die Lugner City sind ebenfalls nicht weit entfernt.

Die U-Bahnstation U6 Burggasse-Stadthalle sowie zahlreiche Strassenbahnen und Busse sind ebenso fussläufig zu erreichen.

#### Öffentliche Verkehrsmittel:

- Straßenbahnlinie 9
- Buslinie 48A

- U-Bahn U6

Wir freuen uns Ihnen die Liegenschaft jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Kontaktieren Sie gerne Frau Petra Gepp persönlich unter +43 660 201 89 47 sowie auch unter [gepp@thurner-realitaeten.at](mailto:gepp@thurner-realitaeten.at). Unser Büro erreichen Sie unter [office@thurner-realitaeten.at](mailto:office@thurner-realitaeten.at).

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

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. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;1.000m Krankenhaus &lt;2.000m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;1.000m Höhere  
Schule &lt;1.000m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;1.000m Sonstige  
Geldautomat &lt;500m Bank  
&lt;1.000m Post &lt;1.000m Polizei &lt;1.000m Verkehr  
Bus &lt;500m U-Bahn  
&lt;1.000m Straßenbahn &lt;500m Bahnhof &lt;1.000m Autobahnanschluss  
&lt;5.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 92.08m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 53.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.88m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 549000€

Nebenkosten: 203.06€

## Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

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