

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Wien

**City-Apartment nahe Wienerberg | 2 Zimmer mit  
großzügiger Terrasse | klimatisiert | Garage**



Objekt-Nr. OM-413559

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Weilguny

Am Schöpfwerk 5/7  
1120 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	49,50 m²	Garagen	1
Nutzfläche	61,00 m²	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

KEINE MAKLERANFRAGEN ERWÜNSCHT - DANKE!

ZWEITBEZUG!

Zum Verkauf gelangt eine gut durchdachte und größtenteils möblierte Wohnung mit ca. 61m<sup>2</sup> Nutzfläche (49,5m<sup>2</sup> Wohnfläche + 11,5m<sup>2</sup> Terrasse) nahe dem Erholungsgebiet Wienerberg - sehr grün und doch schnell im Zentrum dank U-Bahnnähe (U6) und Badner Bahn. Im Keller befindet sich ein der Wohnung zugehöriges Kellerabteil, ein allgemeiner Fahrrad- und Kinderwagenraum, sowie ein Lagerraum.

Diverse Einrichtungsgegenstände (zB Bett, Sofa) können bei Interesse abgelöst werden.

Das Schlafzimmer ist östlich und das Wohnzimmer südwestlich ausgerichtet; aufgrund des hohen Neubaustandards und der guten Ausrichtung sind die Heizkosten kaum existent. Ein außenliegender Sonnenschutz, eine Markise, sowie eine Klimaanlage sorgen für angenehme Temperaturen im Sommer.

Garagenstellplatz inkl. Wallbox!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	31,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

