

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wien

HOHE WOHNQUALITÄT MIT WEITBLICK – Erstbezug mit großer Terrasse & Top-Anbindung



Objekt-Nr. **OM-430953**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **319.900 €**

Ansprechpartner:
Darija Gunitzberger

1130 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1960	Hausgeld mtl.	178 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	60,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum provisionsfreien Privatverkauf steht eine moderne 2-Zimmer-Wohnung mit En-Suite-Bad in ruhiger Lage des 13. Bezirks, unweit des Lainzer Tiergartens sowie des Bahnhofs Hütteldorf.

Die Wohnung überzeugt durch eine offene, moderne Raumaufteilung sowie eine außergewöhnlich großzügige Terrasse mit Weitblick. Die zwei Ausgänge auf die Terrasse schaffen ein offenes und luftiges Wohngefühl. Nach einer umfassenden Kernsanierung präsentiert sich die Wohnung mit hochwertigem Parkettboden und modern ausgestattetem Badezimmer.

Die Wohnung befindet sich im 4. Stock eines sanierten Wohnhauses (Baujahr 1960), das über einen ruhigen Gemeinschaftsgarten verfügt. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über den Gemeinschaftsgarten, der durch ein abgesperrtes Tor gesichert ist. Dies sorgt für zusätzlichen Schutz sowie ein hohes Maß an Privatsphäre.

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man die angenehme Raumwirkung. Das Wohnzimmer öffnet sich zur großzügigen Terrasse, die schnell zum Lieblingsplatz wird – für den Morgenkaffee, laue Sommerabende oder einen ruhigen Moment mit Blick ins Grüne Richtung Baumgartner Höhe. Auch das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Terrassenzugang. Das vom Schlafzimmer aus begehbbare Badezimmer ist ein weiteres besonderes Detail, das den Wohnkomfort spürbar erhöht.

Raumaufteilung:

- Vorraum mit Platz für Garderobe
- Helles Wohnzimmer inkl. Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Helle Küche
- Schlafzimmer mit Terrassenzugang
- En-Suite-Badezimmer mit Dusche
- Große Terrasse (18,75 m²)

Ausstattung

- Erstbezug nach Kernsanierung
- Hochwertiger Parkettboden
- Moderne Schallschutzfenster
- Modernes Badezimmer mit Marazzi-Fliesen und Villeroy & Boch-Ausstattung
- Gas-Etagenheizung
- Kellerabteil vorhanden
- Allgemeingarten zur Mitbenutzung
- Lift: Einbau in Vorbereitung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller

Sonstiges

Unterlagen:

- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- BK-Vorschreibung 2026
- Energieausweis
- Rücklagen
- HV-Protokolle

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 60 m²
- Terrasse: ca. 18,5 m²
- Keller: ca. 4 m²
- Zimmer: 2
- Baujahr: 1960
- Heizung: Gas

Monatliche Betriebskosten inkl. Rücklage: ca. € 178,-

Kaufpreis: € 319.900,-

Privatverkauf – keine Provision

Besichtigungen nach Vereinbarung ab sofort möglich!

Bei Interesse freue ich mich über eine Nachricht und stehe für alle weiteren Fragen gerne zur Verfügung.

Lage

Auhofstraße - St. Josef Krankenhaus

Die Lage verbindet das Beste aus zwei Welten: ruhiges Wohnen in Hietzing und gleichzeitig eine hervorragende öffentliche Anbindung (U-Bahn-, S-Bahn- und Busanbindung in Gehweite, Station Hütteldorf). Auch viele Grünflächen und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieträger	Gas
Baujahr	1960

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



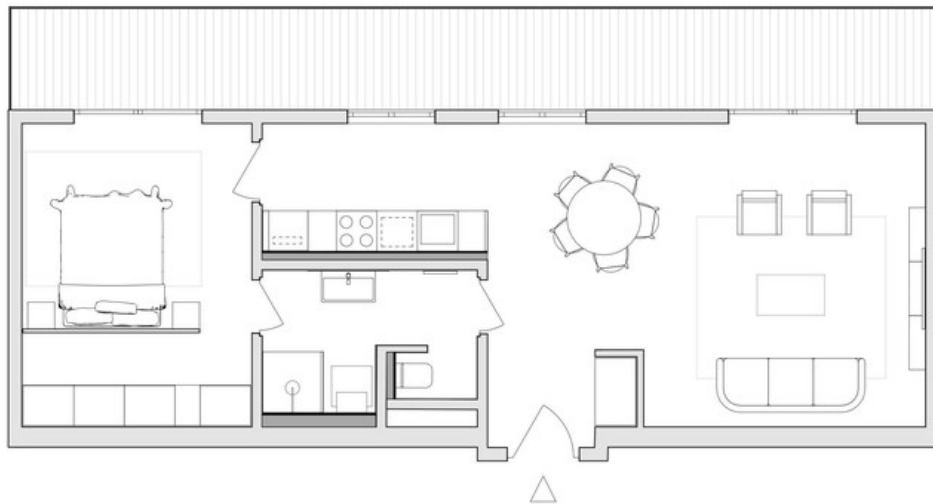
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

