

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wien

DACHTERRASSENWOHNUNG MIT WESTTERRASSE & WEITBLICK INS GRÜNE | PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. OM-432063

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **245.000 €**

1190 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1982	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	35,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	41,00 m²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	118 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sonnige Dachgeschosswohnung mit Terrasse & Grünblick in Döbling

Diese stilvolle Dachgeschosswohnung vereint Helligkeit, Ruhe und hochwertige Ausstattung in einer der begehrtesten Wohnlagen des 19. Bezirks. Die westseitige Ausrichtung sorgt für lichtdurchflutete Räume mit angenehmer Nachmittagssonne und beeindruckenden Sonnenuntergängen. Von der Terrasse eröffnet sich ein schöner Grünweitblick in den ruhigen Innenhof – eine absolute Ruhelage mit hoher Lebensqualität.

Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer ebenso wie für Anleger – es besteht freier Mietzins.

Aktuell präsentiert sich die Wohnung als großzügiger Wohn-Ess-Schlafbereich. Auf Wunsch kann vor Übergabe auf Kosten des Verkäufers eine Trennwand errichtet werden, wodurch eine praktische 2-Zimmer-Aufteilung mit separatem Schlafbereich entsteht.

Highlights im Überblick

- Westseitige Ausrichtung mit viel Nachmittagssonne und traumhaften Sonnenuntergängen
- Ca. 6 m² Terrasse mit schönem Grünweitblick in den ruhigen Innenhof
- Absolute Ruhelage im Dachgeschoss
- Flexibel nutzbar als großzügige 1-Zimmer-Wohnung oder 2-Zimmer mit abgetrenntem Schlafbereich
- Umfassende Generalsanierung 2018: neue Küche, Parkettboden, Fliesen, Fenster, Bad und Elektrik
- Zusätzliche Modernisierung Februar 2026: Parkett geschliffen, Wände neu ausgemalt, Bad aufgefrischt
- Hochwertiger, sofort bezugsfertiger Zustand
- Moderne Einbauküche mit allen Geräten inkludiert
- Sehr gute Energieeffizienz – niedrige Heizkosten (derzeit ca. € 47/Monat)
- Gepflegtes Haus mit Lift und ansprechenden Allgemeinflächen
- Sauna, Hobby-/Tischtennisraum und großzügige Waschküche im Haus
- Tiefgaragenstellplatz im Haus (kein Stapelparker) optional um € 35.000 erwerbbar
- Freier Mietzins durch rechtlichen Neubau – attraktive Anlegerwohnung

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

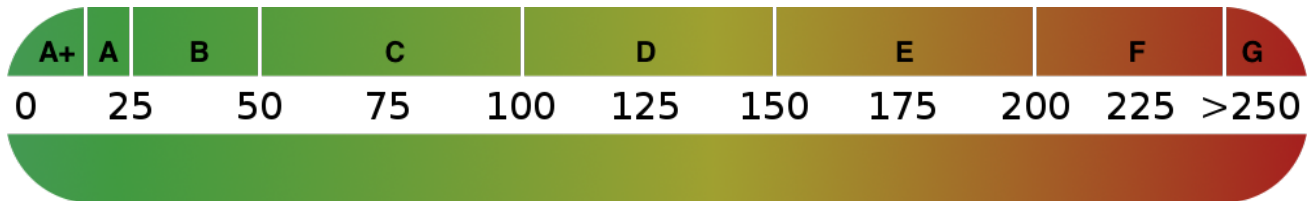
Toplage in Döbling mit ausgezeichneter Infrastruktur, Nahversorgung und sehr guter öffentlicher Anbindung. Zahlreiche Grün- und Erholungsgebiete wie Weinberge, Spazierwege und Heurige befinden sich in unmittelbarer Umgebung und bieten hohe Lebensqualität bei gleichzeitig schneller Erreichbarkeit der Innenstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	74,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

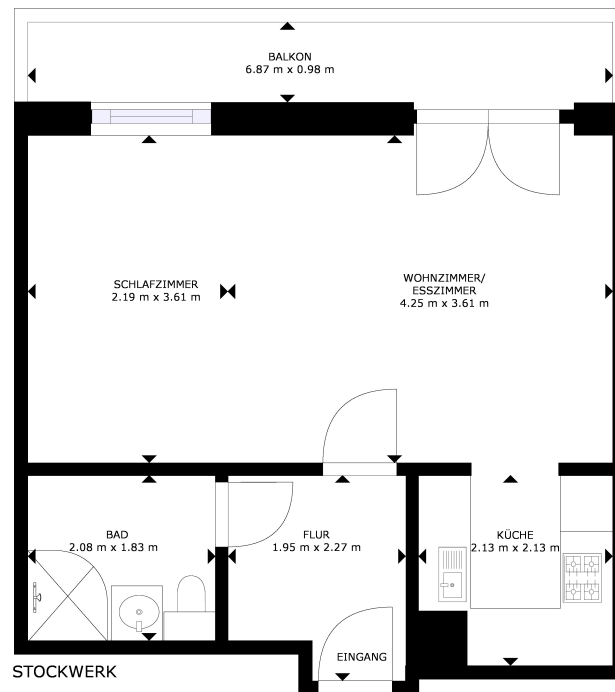


Exposé - Galerie

EINRICHTUNGSVORSCHLAG



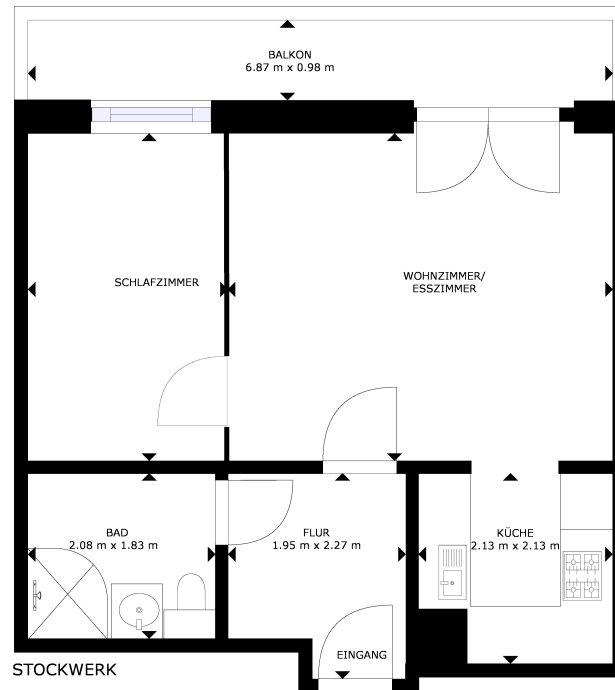
Exposé - Grundrisse



BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK: 35 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE: BALKON: 6 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.



Exposé - Grundrisse



BRUTTINNENRAUM
STOCKWERK: 35 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE: BALKON: 6 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

