

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wien

**Kernsanierter Dachgeschoss-Traum mit Lift auf 59,10 m²
+ 2 Terrassen ~ 17,6 m² + Kellerabteil**



Objekt-Nr. **OM-432863**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **279.000 €**

Ansprechpartner:
Robert

Quellenstraße 68-70
1100 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1956	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	59,10 m ²	Etage	Höher als 5. OG
Nutzfläche	76,70 m ²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zwei Terrassen. Lift bis vor die Tür. Alles neu.

Zum Privatverkauf gelangt eine hochwertig kernsanierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 59,10 m² Wohnfläche laut Plan

zuzüglich zwei Terrassen (gesamt ca. 17,6 m², jede ca. 8,8m²),

Lift im Haus sowie eigenem Kellerabteil.

Eine Kombination, die in dieser Größenklasse selten angeboten wird.

Komfort-Highlights

Dachgeschoss mit Lift

zwei Terrassen

Kellerabteil

Kernsaniert (Technik & Oberflächen)

bezugsfertig mit 01.06.2026

Privatverkauf – keine Provision

Substanz statt Kosmetik

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert:

- * neue Elektrik und E-Befund
- * neues Badezimmer
- * separates WC neu ausgeführt
- * neue Küche
- * neues modernes Vaillant - Brennwertgerät
- * hochwertiger Fußboden
- * erneuerte Türen & Oberflächen
- * solide Rücklage

Hier investieren Sie nicht in Sanierungsrisiko, sondern in nachhaltige Qualität.

Optimale Raumaufteilung

- * Wohnzimmer ca. 20 m² mit Terrassenzugang
- * Schlafzimmer ca. 16 m² mit Terrassenzugang
- * separate Küche mit Abstellraum
- * Bad mit Fenster
- * WC getrennt
- * Vorraum
- * zwei Terrassen

Ideal für Eigennutzer, Paare oder als wertstabile Vorsorgewohnung.

Wohnen mit Licht & Außenfläche:

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht.

Die Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie – perfekt für Frühstück, Pflanzen oder entspannte Abende.

Dachgeschoss bedeutet zudem:

Kein Nachbar über Ihnen & freie Sicht!

Bitte senden Sie bei Interesse:

* Ihren Namen

* Ihre Telefonnummer

* gerne auch bereits 2–3 Terminvorschläge für eine Besichtigung

Ich melde mich verlässlich bei Ihnen zurück.

Ausstattung

Privatverkauf – keine Maklerprovision!

Direkt vom Eigentümer.

Makleranfragen nicht erwünscht.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Einbauküche, Kamin

Lage

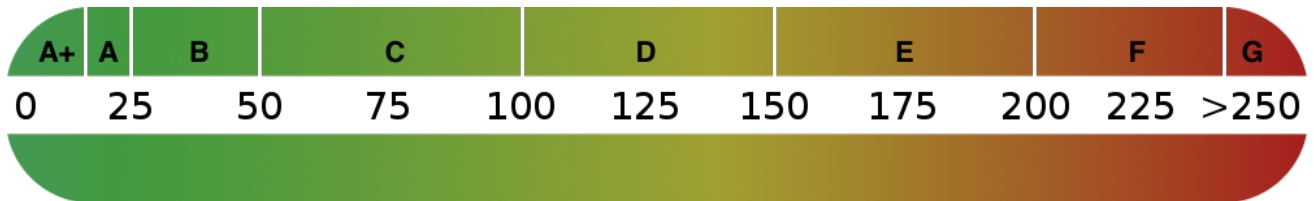
Sehr gute Infrastruktur, öffentliche Anbindung sowie Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung des Reumannplatzes. Urbanes Wohnen mit Alltagstauglichkeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	34,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Raum 1



Terrasse 1

Raum 1 mit Terrasse 1



Raum 1



Raum 1

Exposé - Galerie



Raum 2



Raum 2



Raum 2



Terrasse 2

Raum 2 mit Terrasse 2

Exposé - Galerie



Küche und Abstellraum

Exposé - Galerie



Vorraum



Vorraum



WC



WC

Exposé - Galerie



Dusche

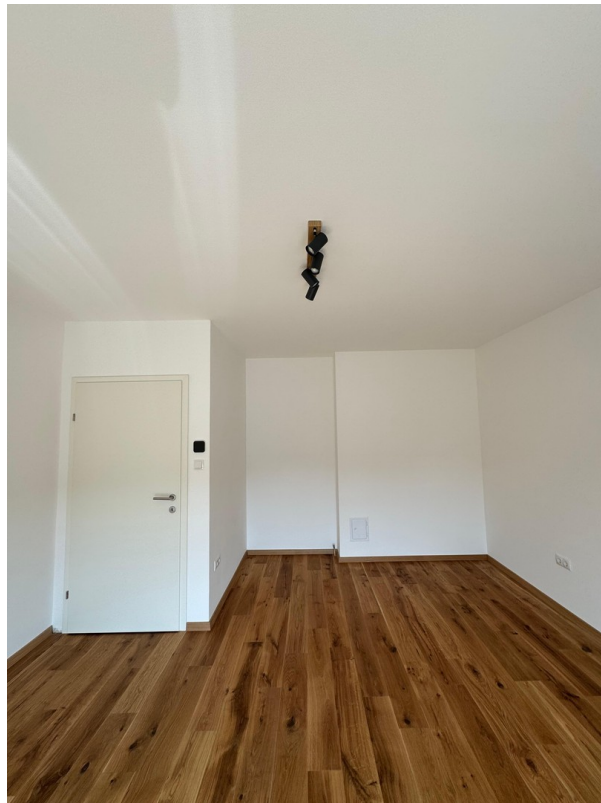
Exposé - Galerie



Raum 1



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

