

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wien

Dachterrassenwohnung auf 2 Ebenen mit Klimaanlage und ohne Dachschrägen



Objekt-Nr. **OM-331730**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **529.000 €**

Ansprechpartner:
Alfred

1120 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2003	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	103,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	93,00 m ²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die schöne und gepflegte Wohnung eignet sich aufgrund ihrer Größe mit 4 Zimmern und 2 Bädern sowie ihres durchdachten Grundrisses perfekt als Familienwohnung oder für eine Wohngemeinschaft. Es gibt keine einzige Dachschräge!

Der Eingang zur Maisonette befindet sich im 5. Obergeschoss. Von einem großzügigen, zentralen Vorraum erreicht man alle Räume der unteren Etage: Zwei von insgesamt drei Schlafzimmern (beide sind nach Westen ausgerichtet; eines davon mit vorgelagertem Schrankraum), das untere, große Badezimmer mit Fenster sowie den praktischen Abstellraum. Über eine bequeme Treppe mit Vollholzauflege und praktischem Handlauf gelangen Sie ins Obergeschoss.

In der oberen Etage (6. Obergeschoss) befindet sich das sehr helle und freundliche, über 30 m² große Wohn-/Esszimmer mit großen Fensterflächen und anschließender voll ausgestatteter Küche. Diese ist räumlich vom Wohnbereich etwas abgetrennt. Das Küchenfenster ist in den Hof (Richtung Osten) ausgerichtet. Die 9,45 m² große Terrasse befindet sich westseitig direkt vor der Wohnküche und bietet so eine bequem nutzbare Erweiterung des Wohnraums. Es gibt dort sowohl Strom- als auch Wasseranschluss. Hier kann man ausspannen, den herrlichen Sonnenuntergang und auch den einen oder anderen Sundowner genießen.

Zu einem angenehmen Wohnklima tragen moderne Sonnenschutzfolien an den Fenstern sowie eine offiziell genehmigte Klimaanlage bei. Sogar an heißen Tagen im Sommer ist es in beiden Etagen angenehm kühl.

Auch für die Sicherheit ist gesorgt: Die Wohnungstüre ist mit einer Doppelsperre versehen.

In allen Räumen sind Parkettböden verlegt, außer in den beiden Badezimmern (Fliesen) und in einem der zwei unteren Schlafzimmer (Teppich).

Die Maisonette kann nach Absprache entweder geräumt (bis auf Küche und Badezimmer) oder bis auf wenige Ausnahmen möbliert wie auf den Bildern übernommen werden. So steht einem Einzug ohne Stress nichts im Wege und die Einrichtung kann in Ruhe nach und nach getauscht werden.

Das äußerst gepflegte Haus wurde 2003 errichtet. Zwei architektonisch verschiedenartig gestaltete Häuser umschließen U-förmig den großen, quadratischen Innenhof, der als Garten ausgestaltet ist und einen Spielplatz beinhaltet. Im Erdgeschoss des Hauses gibt es großzügige Räume für die Allgemeinheit wie einen Fahrradabstellraum, einen Kinderwagenraum, eine Waschküche mit Waschmaschinen und Trocknern sowie einen großen Hobbyraum mit WC. Die gesamte Anlage wird von einem sehr netten Hausmeister betreut, auch die Hausverwaltung ist besonders engagiert.

Bei Bedarf kann ein kostengünstiger Parkplatz in der hauseigenen Garage im Keller angemietet werden, von dem aus man direkt mit dem Lift ins 5. Obergeschoss fahren kann.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Zentral wohnen und eine perfekte Infrastruktur genießen. Durch die ruhige Lage in einer Einbahnstraße, die Nähe zum Meidlinger Markt mit seinen hippen Lokalen sowie zur Fußgängerzone Meidlinger Hauptstraße bietet diese wunderschöne und äußerst gepflegte Maisonette ideale Bedingungen für trendiges, urbanes und modernes Wohnen:

Bahnhof Meidling – Schnellbahn, U6

Meidlinger Hauptstraße, Längenfeldgasse – U4

Eichenstraße – Badner Bahn, Linien 18, 6, 62

Matzleinsdorfer Platz – Schnellbahn, Linie 1, U2 (ab 2028 geplant)

Alles, was man zum Leben braucht, wie Kindergärten, Schulen, Krankenhaus, Ärzte, Gastronomie, Handel und Gewerbe, findet man in unmittelbarer Nähe. Durch das neue Wohnquartier in der Wolfganggasse erlebt die Gegend eine weitere Aufwertung: Es gibt nun einen Billa in direkter Nähe, einen neu angelegten Park und mit dem GLEIS//GARTEN entsteht in der ehemaligen Remise der Badner Bahn Wiens erste Community Market Hall, ein Grätzelzentrum mit Kulinarik & Kultur.

Für Kinder gibt es im großzügigen Innenhof der Anlage einen Spielplatz und in näherer Umgebung einige Parks mit Spielplätzen sowie Kindergärten und Schulen. Auch Hundebesitzer können sich freuen: In der näheren Umgebung findet man gleich vier Hundezonen und die für innerstädtische Verhältnisse sehr grüne Umgebung (viele Alleen) lädt zu erholsamen Spaziergängen ein. Das Erholungsgebiet Wienerberg mit Naturteich sowie Schönbrunn, der Tiergarten und der Wasserturm mit einem Wasserspielplatz sind rasch erreichbar. Und mit der Schnellbahn erreicht man auch Grünoasen wie Donauinsel oder Prater rasch und bequem.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	45,20 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



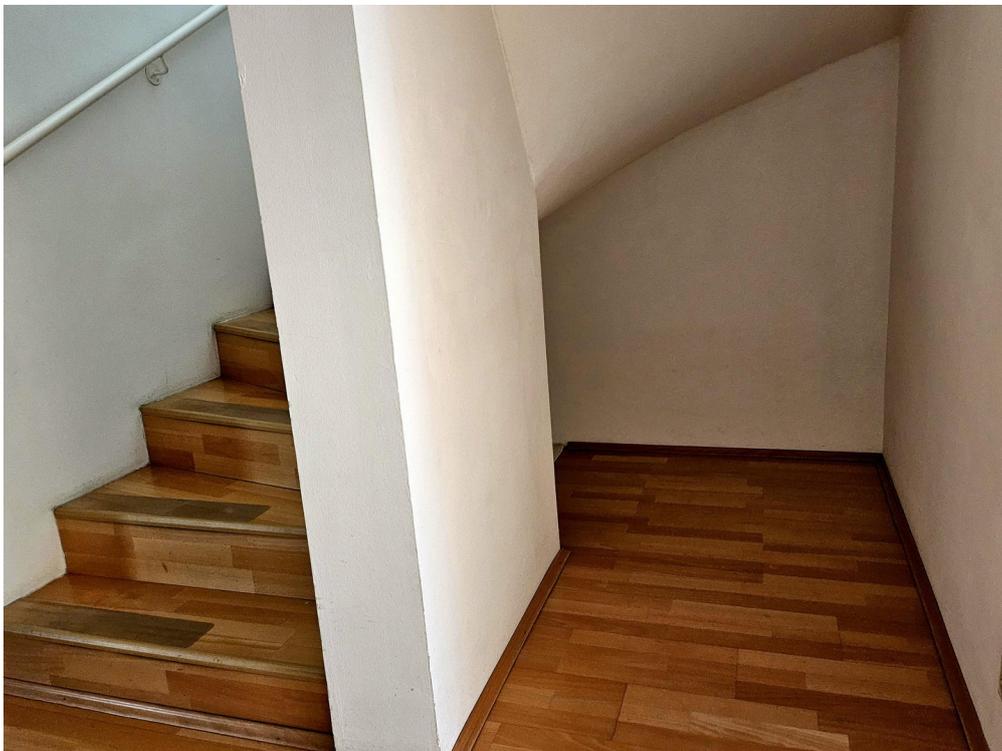
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



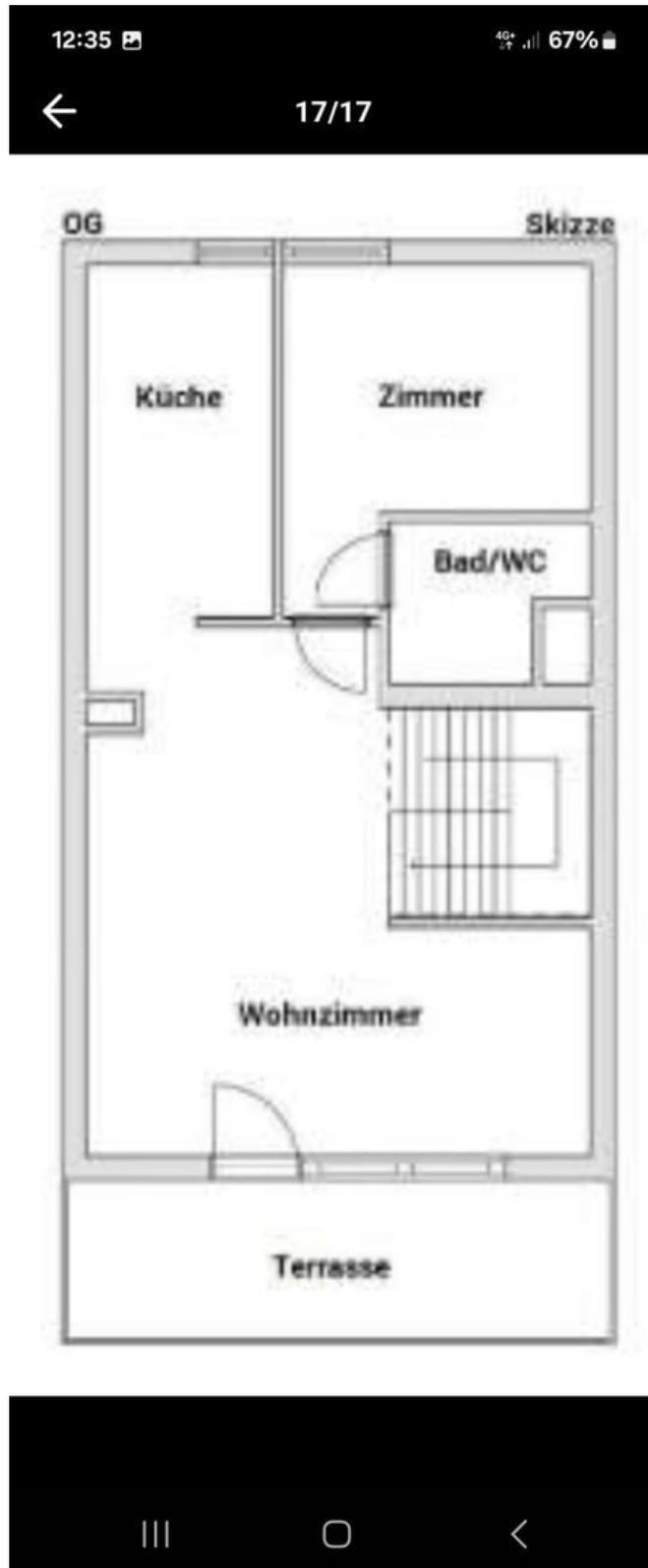
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



16/17

