

**DACHTERRASSEN HIGHLIGHT - BLICK ÜBER  
GANZ WIEN**

270.000,00 € | 2 Zimmer | ca. 71,00 m<sup>2</sup>  
1120 Wien

**ALLGEMEINES**

Objektnummer	<b>150/32696</b>
Vermarktung	<b>Kauf</b>
Objektart	<b>Wohnung - Eigentumswohnung</b>
Lage	<b>Bahnhof Meidling U6, S-Bahn</b>
Baujahr	<b>ca. 1973</b>

**DETAILS**

Wohnfläche	<b>ca. 71,00 m<sup>2</sup></b>
Terrassenfläche	<b>ca. 22,96 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>2</b>
Lift	<b>1</b>
WC	<b>1</b>
Bad	<b>1</b>
Terrasse	<b>2</b>
HWB Klasse	<b>B</b>
HWB Wert	<b>31 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Heizung	<b>Haus-ZH</b>
Ausstattung	<b>Personenlift</b>

## KOSTEN

Kaufpreis	270.000,00 €
Betriebskosten	117,03 €
Monatliche Kosten	192,33 €
Heizkosten	32,40 €
Erfolgshonorar	3,0% plus 20,0% USt.

## OBJEKTBESCHREIBUNG

### DACHTERRASSEN HIGHLIGHT – BLICK ÜBER GANZ WIEN

Das Wohngebäude umgrenzt von Murlingengasse - Malfattigasse - Eichenstraße wurde ca. 1973 erbaut und **2015 thermisch saniert**.

Es besticht durch seine zentrale Lage, und die extrem gute Infrastruktur. Die Wohnung selbst (ca. 60 m<sup>2</sup> WNfl) die sich im **DG des Hauses (8. Liftstock) befindet, begeistert mit dem tollen Ausblick über ganz Wien**, den man über **2 Terrassen** hat. Einmal **Morgensonne** Ost-Terrasse ca. 6,65 m<sup>2</sup> und einmal **Abendsonne** West-Terrasse ca. 16,04 m<sup>2</sup>. Die Terrassen haben gesamt 22,69 m<sup>2</sup> wovon nur die Hälfte in die Berechnung fällt, somit gesamt ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

Man gelangt über den Eingangsbereich zum WC mit Lüftung und zum **Wannenbad mit Fenster und Waschmaschine**, weiters zu einem **Schrankraum/Abstellraum**, danach kommt man in die moderne **Wohnküche mit Einbauküche** und entweder in den Wohnbereich A oder Wohnbereich B. Vom Wohnbereich A gelangt man auf die hofseitig gelegene **West-Terrasse mit ca. 16,04 m<sup>2</sup> mit Panoramablick** über die Murlingengasse und Hanuskagasse und **Abendsonne**. Vom Wohnbereich B gelangt man auf die **Ost-Terrasse mit ca. 6,65 m<sup>2</sup> und Morgensonne** mit Blick über die begrünte Malfattigasse. Auf jeder Terrasse befindet sich eine **Store Box** zur Einlagerung der Sitzpolster, Blumentöpfe etc.

Ausstattung:

3-fach verglaste Fenster und Terrassentüren mit elektrischen Rolläden, Fliesen in den Nassräumen und Parkettböden in den Wohnräumen.

Im Haus befindet sich ein Lift und ein Fahrradabstellraum. Es gibt kein Kellerabteil, dafür aber auf jeder Terrasse eine Store Box zur Einlagerung, sowie den Schrankraum/Abstellraum im Eingangsbereich der Wohnung.

Bezug nach Kaufvertrag.



## LAGEBESCHREIBUNG

Das Wohngebäude umgrenzt von Murlingengasse - Malfattigasse - Eichenstraße wurde ca. 1973 erbaut und 2015 thermisch saniert.

Es besticht durch seine zentrale Lage und die Wohnung selbst, die sich im DG des Hauses (8. Liftstock) befindet, mit dem tollen Ausblick über ganz Wien, den man über 2 Terrassen hat. Einmal Morgensonne und einmal Abendsonne.

Die Grünoasen wie der Wilhelmsdorfer Park, der Steinbauerpark und Haydenpark sind fußläufig in 400 bis 600 Metern erreichbar. Das Erholungsgebiet Wienerberg wie auch der Schlosspark Schönbrunn sind ca. 2 km entfernt. Beste Infrastruktur, zahlreiche Geschäfte auf der Meidlinger Hauptstraße mit der Fußgängerzone, das Unfallkrankenhaus Meidling und vieles mehr.

ca. 600 m vom Bahnhof Meidling U6 und S-Bahn entfernt

ca. 300 m Linie 62

Dieses Kurz-Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Raiffeisen Immobilien kann trotzdem nicht für die Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen garantieren und schließt jegliche Haftung für Schäden, die mittel- oder unmittelbar aus der Benutzung dieses Kurz-Exposes entstehen, aus.

## IHRE BETREUERIN

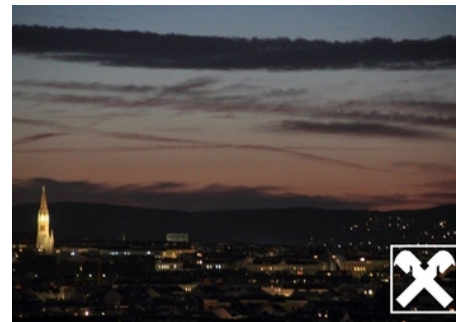
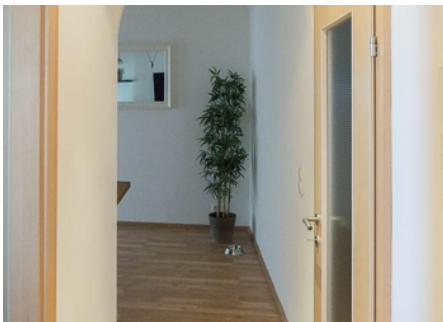


CLAUDIA STALLEKER

Email: **teamwien@riv.at**

Telefon: **05 17 517 25**

Mobil: **0664 60 517 517 25**



**Wir verkaufen oder vermieten au**

Mit über 30 Jahren Erfahrung bieten Ihnen die E  
Immobilien den besten Service rund um die Verwertu  
Erfahren Sie mehr dazu auf ww