ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Spektakuläre Dachgeschoßmaisonette mit Terrassentraum und Blick auf die Canisiuskirche

Objektnummer: 72495

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

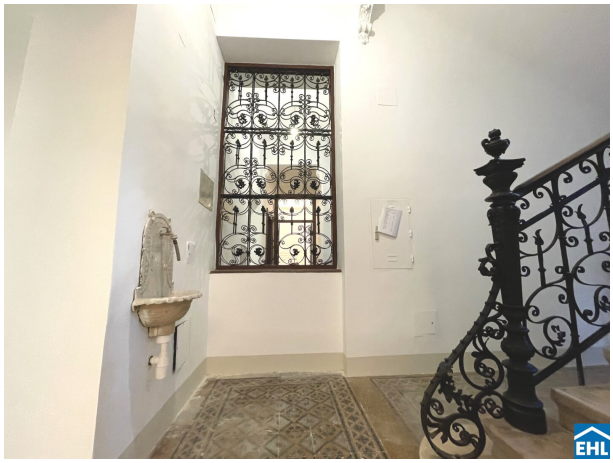
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lustkandlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,95 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,10 m²
Heizwärmebedarf:	C 50,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	1.642.000,00 €
Betriebskosten:	146,21 €
USt.:	18,32 €
Provisionsangabe:	

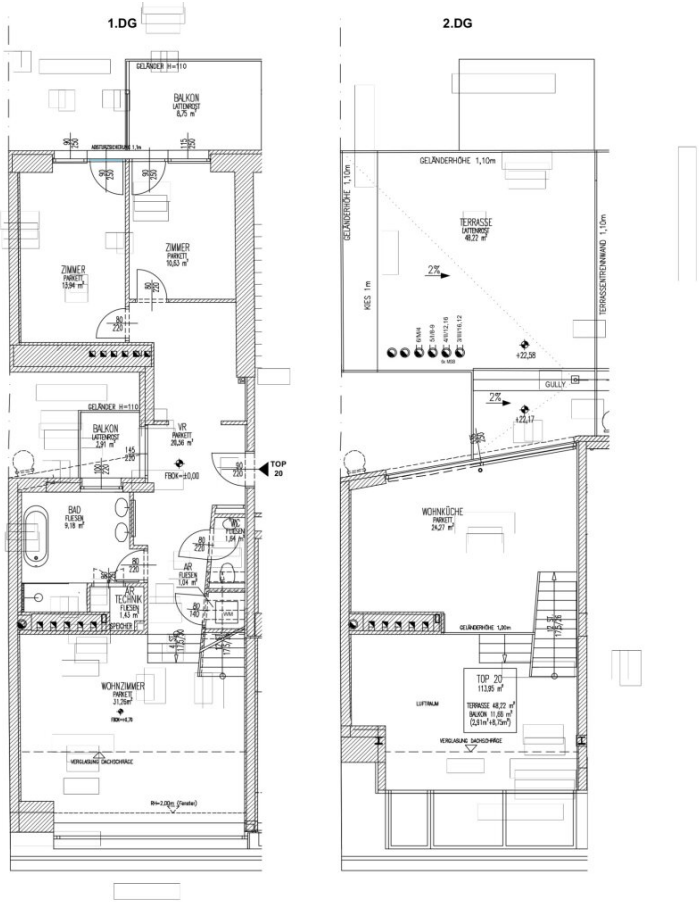
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. (FH) Ingrid Neugebauer



EHL


1.DG
2.DG
BALKON
ZIMMER
ZIMMER
BALKON
VR
TOP 20
BAD
WC
AR
TECHNIK
WOHNZIMMER
GELÄNDERHÖHE 1,10m
TERRASSE
KIES 1m
GELÄNDERHÖHE 1,10m
TERRASSENTRENNWAND 1,10m
GULLY
WOHNKÜCHE
TOP 20
LUFTRAUM

Objektbeschreibung

Leben über den Dächern Wiens – mit Stil, Weitblick und Seele

Ein Zuhause, das nicht nur Platz bietet – sondern Perspektive. Diese exklusive Dachgeschoßmaisonette im Herzen des 9. Bezirks ist ein Rückzugsort mit Charakter, ein Ort voller Licht, Luft und Weitblick. Hier wohnen Sie nicht nur – Sie genießen, erleben und kommen an. Täglich.

Eleganz auf zwei Ebenen – Raum, der berührt

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein Wohngefühl, das seinesgleichen sucht. Der weitläufige Wohnbereich auf der unteren Ebene beeindruckt mit raumhohen Fensterflächen, die den Blick auf die prachtvolle Canisiuskirche freigeben – ein Panorama, das die Jahreszeiten in Szene setzt. Der stilvolle Kamin bringt Wärme und Gemütlichkeit in kühleren Momenten – perfekt für entspannte Abende mit einem Glas Wein und Blick in den Himmel.

Zwei ruhige Schlafzimmer, ein elegantes Badezimmer mit freistehender Wanne, großzügiger Walk-in-Dusche und Doppelwaschbecken, ein separates WC, ein praktischer Abstellraum sowie ein charmanter Balkon – all das bietet die untere Etage. Jeder Raum ist durchdacht gestaltet, hochwertig ausgestattet und schafft eine Balance zwischen Funktion und Schönheit.

Die Krönung: Ihre private Rooftop-Oase

Über eine elegante Treppe erreichen Sie das Herzstück der Wohnung: die offen gestaltete Wohnküche. Lichtdurchflutet, weitläufig und stilvoll – dieser Raum lädt zum gemeinsamen Kochen, Lachen und Genießen ein. Die großflächigen Hebe-Schiebetüren führen auf ein echtes Highlight: eine fast 50 m² große Terrasse mit spektakulärem Ausblick über Wien bis hin zum Kahlenberg. Ob Sonnenaufgang beim Frühstück oder Sundowner mit Freunden – dieser Ort wird zum Lieblingsplatz über den Dächern der Stadt.

High-End-Technik trifft zeitlose Ästhetik

Diese Maisonette bietet modernsten Wohnkomfort auf höchstem Niveau:

- Fußbodenheizung in Kombination mit innovativer Boden- und Wandkühlung
- Effiziente Luftwärmepumpe für nachhaltiges Raumklima
- Intelligentes BUS-System für Licht, Temperatur und Beschattung
- Hochwertigste Materialien von der Beleuchtung über Armaturen bis zum Bodenbelag
- Barrierefreier Zugang durch Lift – komfortabel und zukunftssicher

Tradition trifft Moderne – Architektur mit Substanz

Das Gebäude aus dem Jahr 1934 wurde mit viel Gespür für Wiener Altbauflair und zeitgemäße Ansprüche revitalisiert. Die hofseitige thermische Sanierung, 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster und die durchdachte Gestaltung verleihen dem Gebäude Eleganz und Effizienz gleichermaßen.

Ein besonderes Extra in dieser Lage: vier hauseigene Kfz-Stapelparkplätze, die optional erworben werden können – ein seltener Luxus im innerstädtischen Bereich.

Alsergrund – Urbanes Lebensgefühl mit Charme

Im begehrten 9. Bezirk, direkt gegenüber der Canisiuskirche und nur einen Spaziergang vom gemütlichen Sobieskiplatz entfernt, wohnen Sie in einem der schönsten Grätzel Wiens. Die Lage bietet:

- Eine hervorragende Nahversorgung mit Märkten, Cafés und Restaurants
- Optimale öffentliche Anbindung (U6, Straßenbahnlinien, Busse)
- Nähe zu Universitäten, Spitälern und Bildungseinrichtungen

- Historische Baukultur und grüne Erholungsräume in Gehweite

Fazit – Für Menschen mit Blick für das Wesentliche

Diese Dachgeschosswohnung ist kein Kompromiss – sie ist ein Lebensgefühl. Für Menschen, die Stil schätzen und Freiheit suchen. Für alle, die die Stadt lieben, aber hoch hinauswollen. Und für jene, die sich ein Zuhause wünschen, das inspiriert und beeindruckt – Tag für Tag.

Ein Ort zum Verlieben. Ein Zuhause fürs Leben.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.