

**EXKLUSIVE DACHGESCHOSSWOHNUNG IN BESTLAGE
DES 9TEN BEZIRKS MIT BLICK AUF PALAIS
LIECHTENSTEIN**



Objektnummer: 7320/310

Eine Immobilie von WISION HOME GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1880
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	254,90 m²
Nutzfläche:	267,95 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	5
Stellplätze:	2
Keller:	58,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 121,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	2.495.000,00 €
Betriebskosten:	338,52 €
USt.:	46,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Boris Bueer

























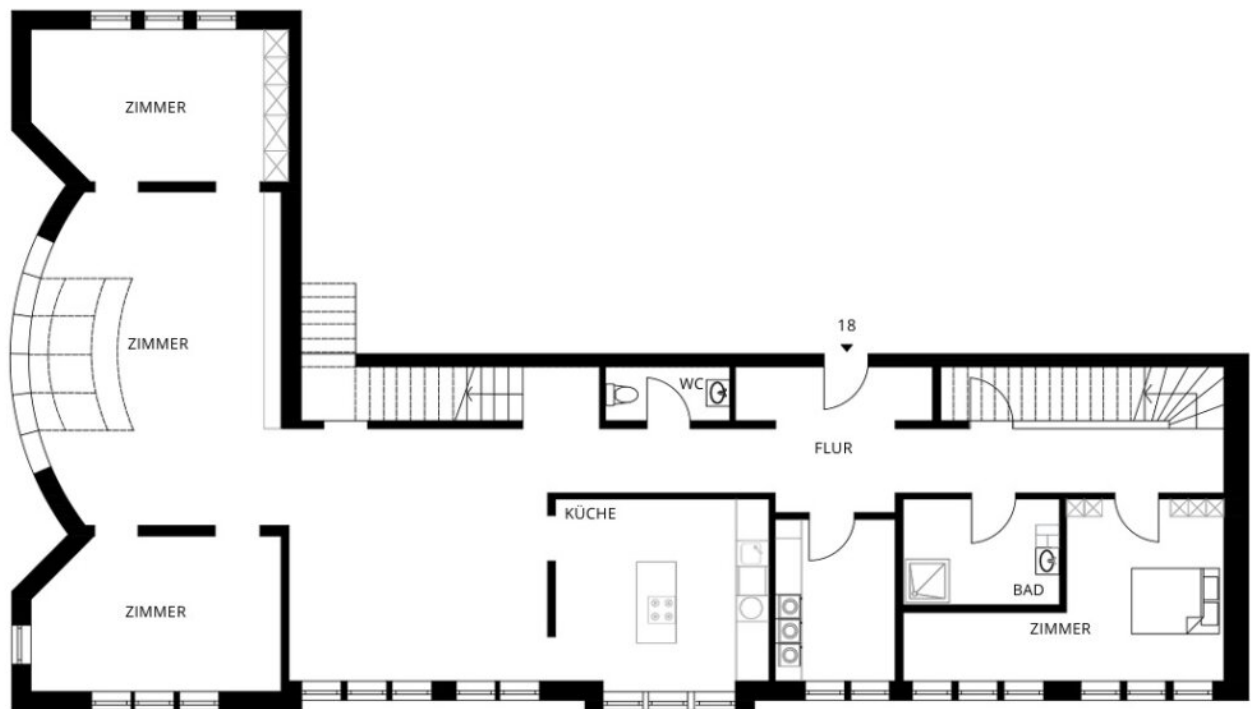




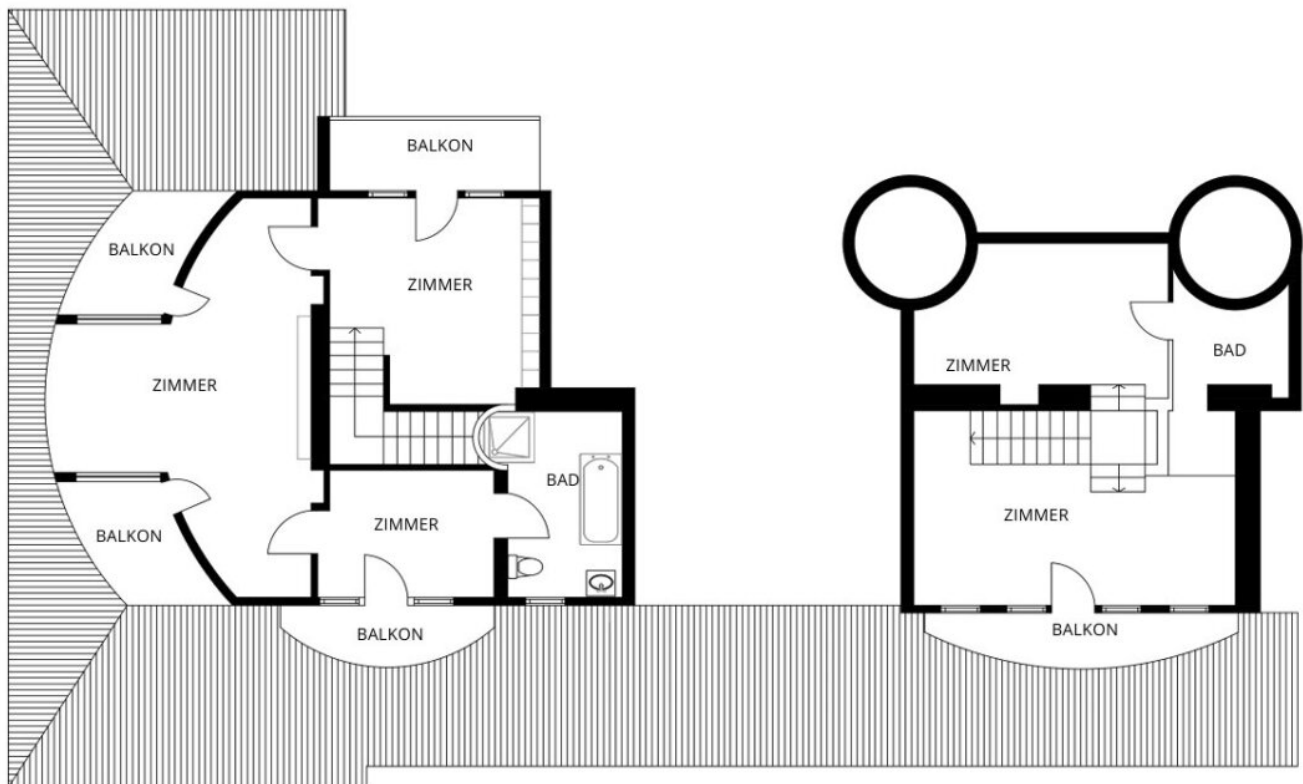




TOP 18



TOP 18 - 2. Stock



Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit 9 Zimmern, befindet sich in einer der begehrtesten Lagen des 9. Bezirks in Wien. Eingebettet in ein historisches Gründerzeithaus, vereint diese Immobilie klassischen Altbau-Charme mit einer einzigartigen Atmosphäre.

Die Innenstadt ist bequem zu Fuß erreichbar und bietet alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig können Sie sich auf einen herrlichen Ausblick ins Grüne freuen – perfekt für entspannte Stunden zu Hause. Profitieren Sie von dieser einzigartigen Kombination aus Stadtleben und Naturidylle!

Diese traumhafte Dachgeschosswohnung bietet eine beeindruckende Kombination aus Altbaucharme, hohen Decken und lichtdurchfluteten Räumen. Ein absolutes Highlight sind die **fünf Balkone**, die ein einzigartiges Wohngefühl und einen atemberaubenden Blick auf das Palais Liechtenstein ermöglichen.

Dank der großzügigen Wohnfläche und der durchdachten Raumaufteilung eignet sie sich ideal für eine repräsentative Wohnnutzung, eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als exklusive Stadtresidenz.

Eckdaten im Überblick:

WNFL: ca. 255 m²

NFL: ca. 268 m²

Balkone: 5

Zimmer: 9

WC: 3

Bad: 3

Lift: ja

Abstellraum: 1

Beschreibung:

EBENE 1

1 großzügiger Vorraum

1 Wohnbereich (Wohn/Esszimmer) - wo sich die Küche, ein Essplatz und eine Bibliothek/Büro befindet.

1 separat begehbare WC

1 separat begehbare Badezimmer

1 Abstellraum

1 Waschküche

2 Zimmer

EBENE 2

1 Masterbedroom mit beeindruckender Glaswand, zwei kleine Balkone und einen Zugang zum Ankleideraum (mit Balkon) sowie zum Ensuite-Bad.

1 Treppe über die gelangt man in einen weiteren Wohnbereich mit einem Schlafzimmer, Balkon, Ankleideraum und Badezimmer

1 Bibliothek/Büro inkl. Ausgang zum Balkon

Ausstattung:

- Parkettböden
- Marmor (in den Nassräumen)
- Gegensprechanlage
- Abstellräume
- Doppelgarage im Innenhof (optional)
- Kamin

- 5 Balkone
- großzügiger Kellerabteil (ca. 58m²)
- Waschküche

Kosten:**KP: EUR 2.495.000,--**

Betriebskosten: EUR 324,80 exkl. 10% Ust.

Rep. Rücklage: EUR 116,00

Warmwasser: EUR 71,89 exkl. 10% Ust.

Heizkosten: EUR 105,07 exkl. 20% Ust.

BK Akonto Garage: EUR 30,00 exkl. 20% Ust.

Gesamt: EUR 714,44 inkl. USt.

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Stellplatz: EUR 100.000 ,-- für 2 Stellplätze (optional)**Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Boris Buer unter [069919473730](tel:069919473730) oder unter boris.bueer@wisionhome.at

Weitere Objekte auf: www.wisionhome.at**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap