

**ERSTBEZUG - Elegant und modern - Herrliche DG -  
Wohnung in bester Lage!**



Galerie

**Objektnummer: 6653/676**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	76,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,04
<b>Kaufpreis:</b>	966.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,79 €
<b>Heizkosten:</b>	80,21 €
<b>USt.:</b>	29,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

34.776,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Laurenz Schnitzer**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





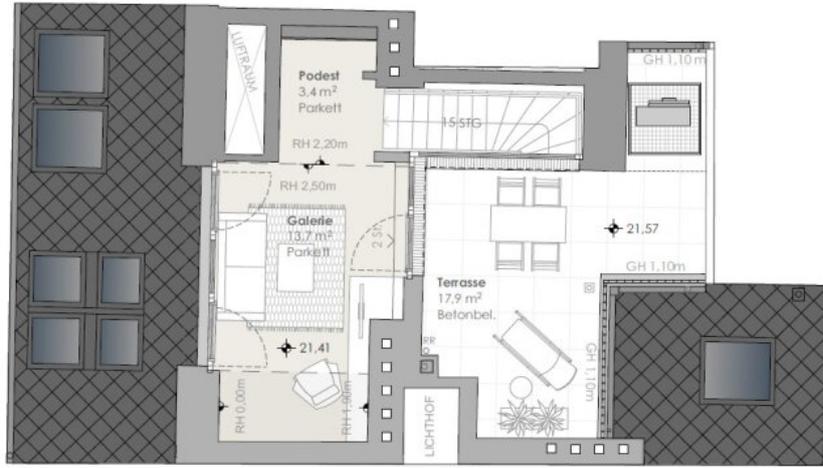








2. DG



1. DG



## Objektbeschreibung

Im Herzen des dritten Bezirks gelangen **4 hochwertig ausgestattete und wundervoll geplante Dachgeschoßwohnungen** zum Verkauf. Soeben fertiggestellt, befinden sie sich im Dach eines **behutsam saniertem Altbau** aus dem Jahre 1901 verbinden somit den klassischen Stil der **Wiener Gründerzeit mit modernem Wohnkomfort**. Diese ansprechenden **Maisonettewohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 62 m<sup>2</sup> und ca.115 m<sup>2</sup>** überzeugen mit **lichtdurchfluteten Räumen, großzügigen Terrassen** und **geschmackvoller Ausstattung**. **Alle Einheiten** verfügen über eine **optimale Ost - West Ausrichtung, Fußbodenheizung mittels Fernwärme sowie Klimaanlage** und **Außenbeschattung**. Ob **dreifach verglaste Türen oder Fenster, edler Eichendielenboden** oder **stilvolle Fliesen** im Sanitärbereich - das exklusive Wohnkonzept weiß zu überzeugen.

Top 15:

### Erste Ebene:

Das Zentrum der Wohnung bildet **die knapp 21m<sup>2</sup> große Wohnküche**, die nicht nur ausreichend Platz für Ihre Traumküche, sondern auch für einen **gemütlichen Wohnbereich** bietet. **Zwei helle und freundlich Schlafzimmer** ermöglichen vielseitige Nutzungen. Komplettiert wird die erste Wohnebene durch **ein elegantes Badezimmer mit Badewanne und Toilette**, eine **separate Toilette** sowie einen **praktischen Abstellraum**.

### Zweite Ebene:

Über **eine Treppe** gelangen Sie in das obere Geschoß, wo **eine charmante Galerie mit Fernblick** zu finden ist. Ob eine **Lesecke, ein Arbeits- oder ein gemütlicher Fernsehbereich**, hier können Sie Ihren Einrichtungsideen freien Lauf lassen. Ein **weiteres Highlight der Wohnung ist die rund 17,9m<sup>2</sup> große Terrasse**, die somit viel Platz für eine **gemütliche Lounge** und **einem Essbereich** unter freiem Himmel bietet.

### Aufteilung:

1.DG:

- Vorzimmer
- Wohnküche

- 2 Zimmer
- separate Toilette
- Badezimmer mit Badewanne und Toilette
- Abstellraum

2. DG:

- Galeriezimmer
- Terrasse

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 <500m
- Apotheke <500m
- Klinik <500m
- Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

- Supermarkt <500m
- Bäckerei <500m
- Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap