

ERSTBEZUG - Exklusive Dachgeschoßwohnung in traumhafter Lage!



Terrasse

Objektnummer: 6653/678

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	115,13 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaufpreis:	1.397.000,00 €
Betriebskosten:	236,02 €
Heizkosten:	119,97 €
USt.:	44,23 €
Provisionsangabe:	

50.292,00 € 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.







CONFIDO



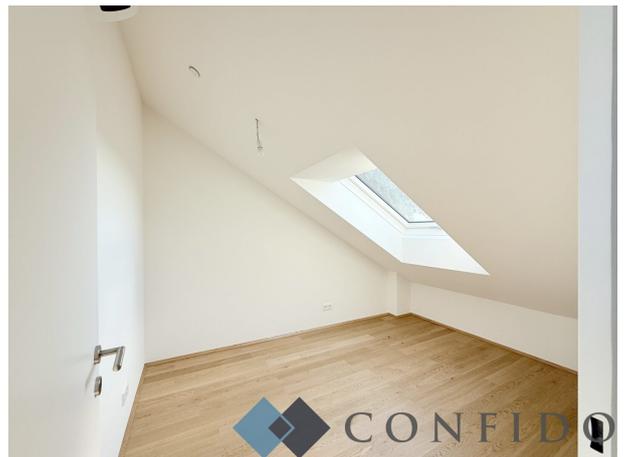
CONFIDO

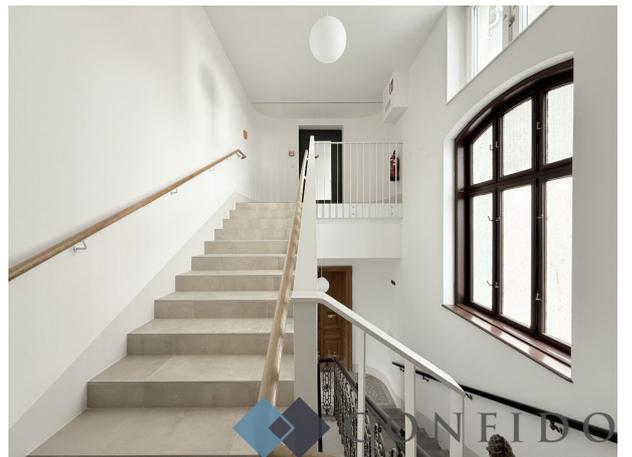


CONFIDO



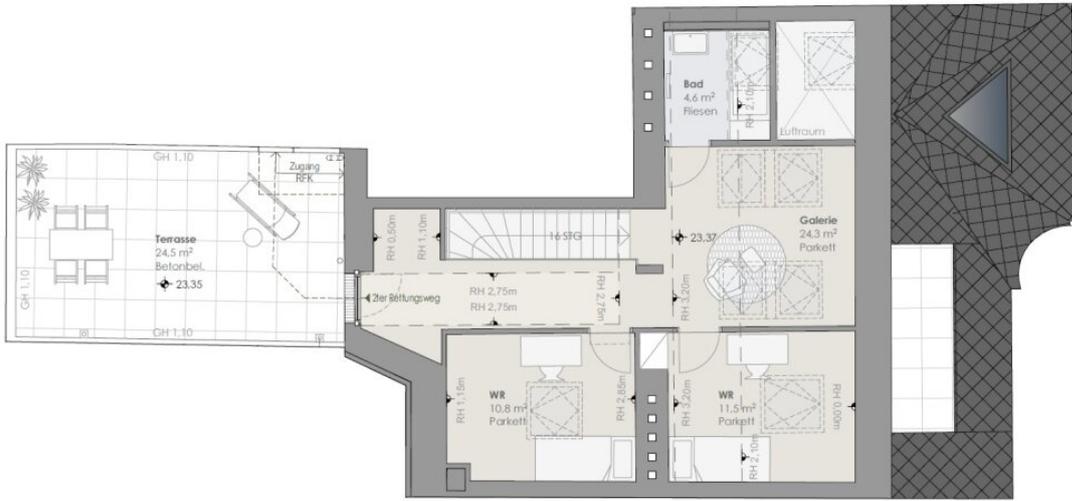




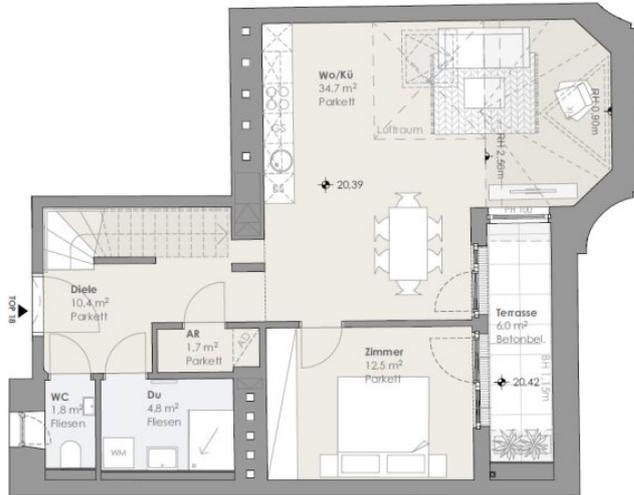




2. DG



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 m² und 115 m²** 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 18:

Erste Ebene:

Im **ersten Dachgeschoss** empfängt Sie ein **großzügiger Eingangsbereich**, der in den **weitläufigen, knapp 35m² großen Wohn- und Küchenbereich** führt. **Sämtliche Anschlüsse** für Ihre Traumküche sind vorhanden. Die **großzügige Wohnküche** bildet das Zentrum der Wohnung und verleiht umgehend ein angenehmes Raumgefühl. Das **angrenzende Zimmer**, ist **ca. 12,5m² groß** und würde sich als **Schlaf- oder Arbeitszimmer** anbieten. Die **rund 6m² große Terrasse** lässt sich idealer Weise über das Wohn- als auch über das Schlafzimmer betreten. Das geschmackvoll **verfliesete Badezimmer** verfügt über eine **Dusche einen Waschtisch und einen Handtuchheizkörper**. Komplettiert wird diese Wohnebene durch die **separate Toilette** sowie den **praktischen Abstellraum**.

Zweite Ebene:

Eine Treppe führt ins **zweite Dachgeschoss**, das mit einer offenen ca. 25,3 m² großen Galerie punktet – ideal als **zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsbereich**. **Zwei weitere Zimmer (ca. 11,5 m² und ca. 10,8 m²)** sowie ein **weiteres Badezimmer mit Badewanne** runden das Angebot ab. Das absolute Highlight ist **die großzügige 24,5 m² Dachterrasse** mit herrlichem Panoramablick.

Aufteilung:

1.DG:

- Vorzimmer
- Wohnküche
- Zimmer
- separate Toilette
- Badezimmer mit Dusche
- Abstellraum
- Terrasse

2. DG:

- Galeriezimmer
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Terrasse

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

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