

**Was für ein Blick - Hochwertiges Stadtapartment mit  
großer Terrasse in genialer Lage!**



Terrasse

**Objektnummer: 6653/685**

**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:                   | 61,64 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2,50                                    |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,04                           |
| Kaufpreis:                    | 797.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 126,36 €                                |
| Heizkosten:                   | 64,24 €                                 |
| USt.:                         | 23,68 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

28.692,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

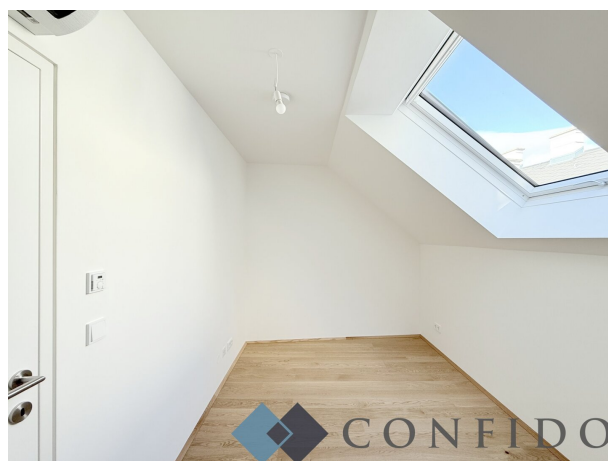
**Laurenz Schnitzer**

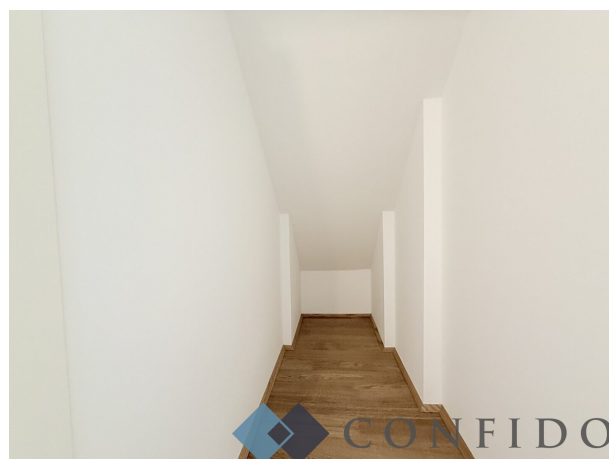
CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

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

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











[illegible]

**Terrasse**  
15,1 m<sup>2</sup>  
Betonbel.  
21,59

**Galerie**  
10,5 m<sup>2</sup>  
Parkett  
21,41

**Nische**  
1,20m  
0,00m

**LUFTRAUM**

Overall dimensions and other labels:  
 - Left side: 11,10m  
 - Top left: 2,30m  
 - Top right: 2,30m  
 - Right side: 0,00m  
 - Bottom right: 1,50m  
 - Stairs: 1,50m  
 - Niche: 1,50m

## 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 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 16:

### Erste Ebene:

Das Zentrum der Wohnung bildet **die knapp 25m<sup>2</sup> große Wohnküche**, die nicht nur ausreichend Platz für Ihre Traumküche, sondern auch für einen **gemütlichen Wohnbereich** bietet. **Das Schlafzimmer hat knapp 11m<sup>2</sup>** und ist idealer Weise **hofseitig ausgerichtet**. **Das elegant verflieste Badezimmer** wurde mit **einer geräumigen Dusche, einem Waschtisch** und einem **Waschmaschinenanschluss** versehen. Komplettiert wird die erste Wohnebene durch eine **separate Toilette** sowie einen **praktischen Abstellraum**.

### Zweite Ebene:

Über **eine Treppe** gelangen Sie in das obere Geschoß, wo **eine knapp 10m<sup>2</sup> große Galerie** finden ist. Vor dieser gelangt man direkt auf die westlich **ausgerichtete rund 22m<sup>2</sup> große Terrasse** und unverbaubarem Fernblick. .

### Aufteilung:

1.DG:

- Vorzimmer
- Wohnküche
- Schlafzimmer

- separate Toilette
- Badezimmer mit Dusche
- 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