

**Ruhelage mit Inselfeeling – Penthouse mit Altbaucharme,
Neubaukomfort & Dachterrassen-Sauna!**



Objektnummer: 5585/169

**Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A
brand of MPIV GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

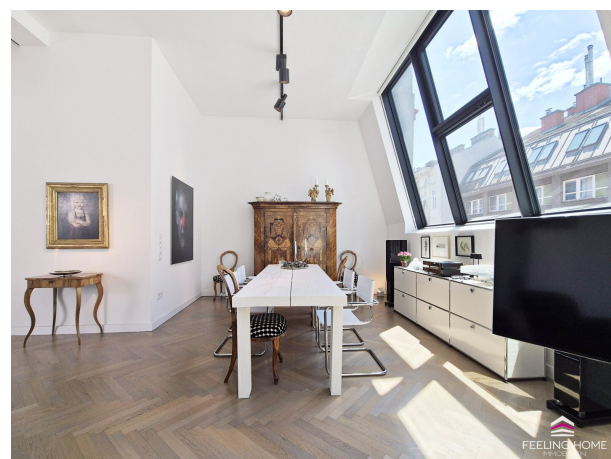
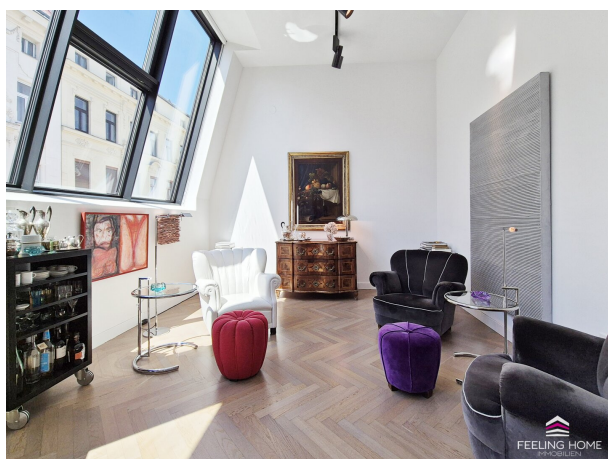
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1840
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	179,81 m²
Nutzfläche:	198,54 m²
Lagerfläche:	13,48 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 77,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	1.249.000,00 €
Betriebskosten:	288,62 €
USt.:	31,48 €
Provisionsangabe:	

44.964,00 € inkl. 20% USt.

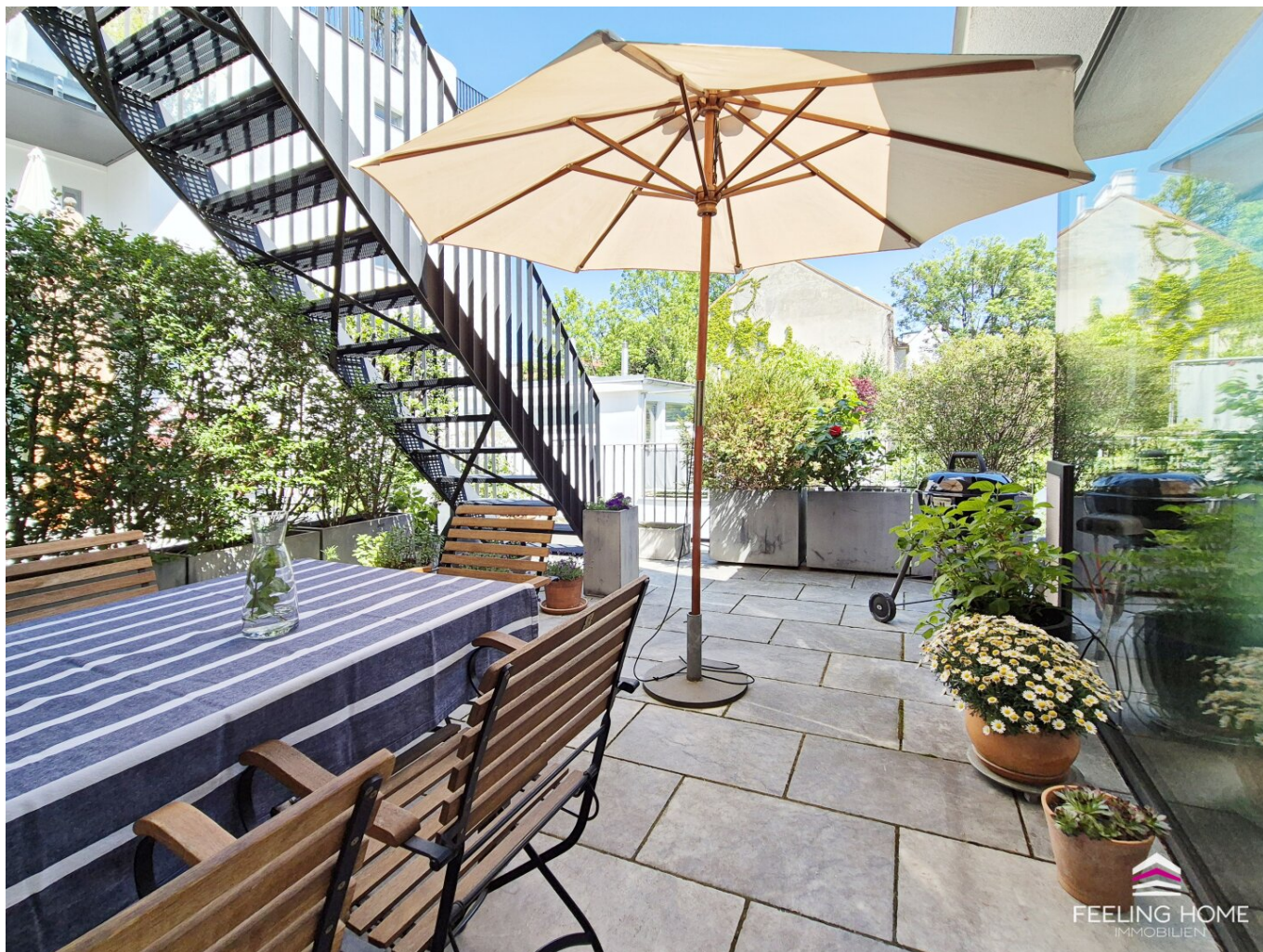
Ihr Ansprechpartner

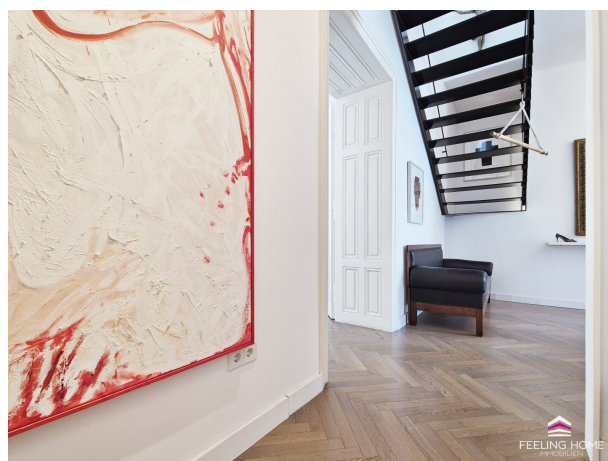


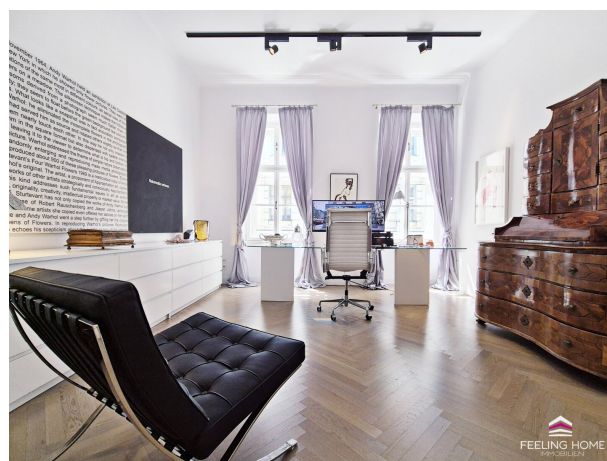
Helene Christiani

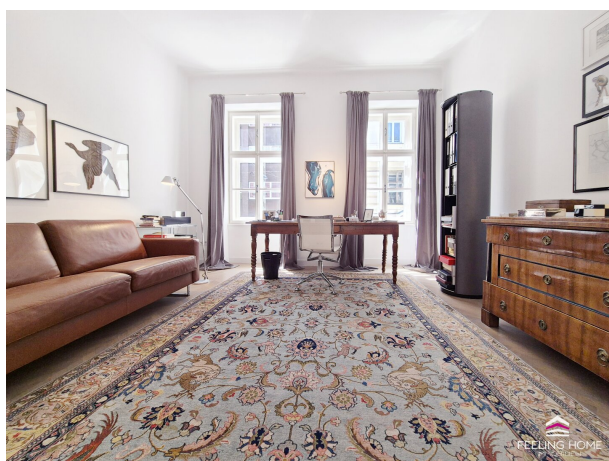






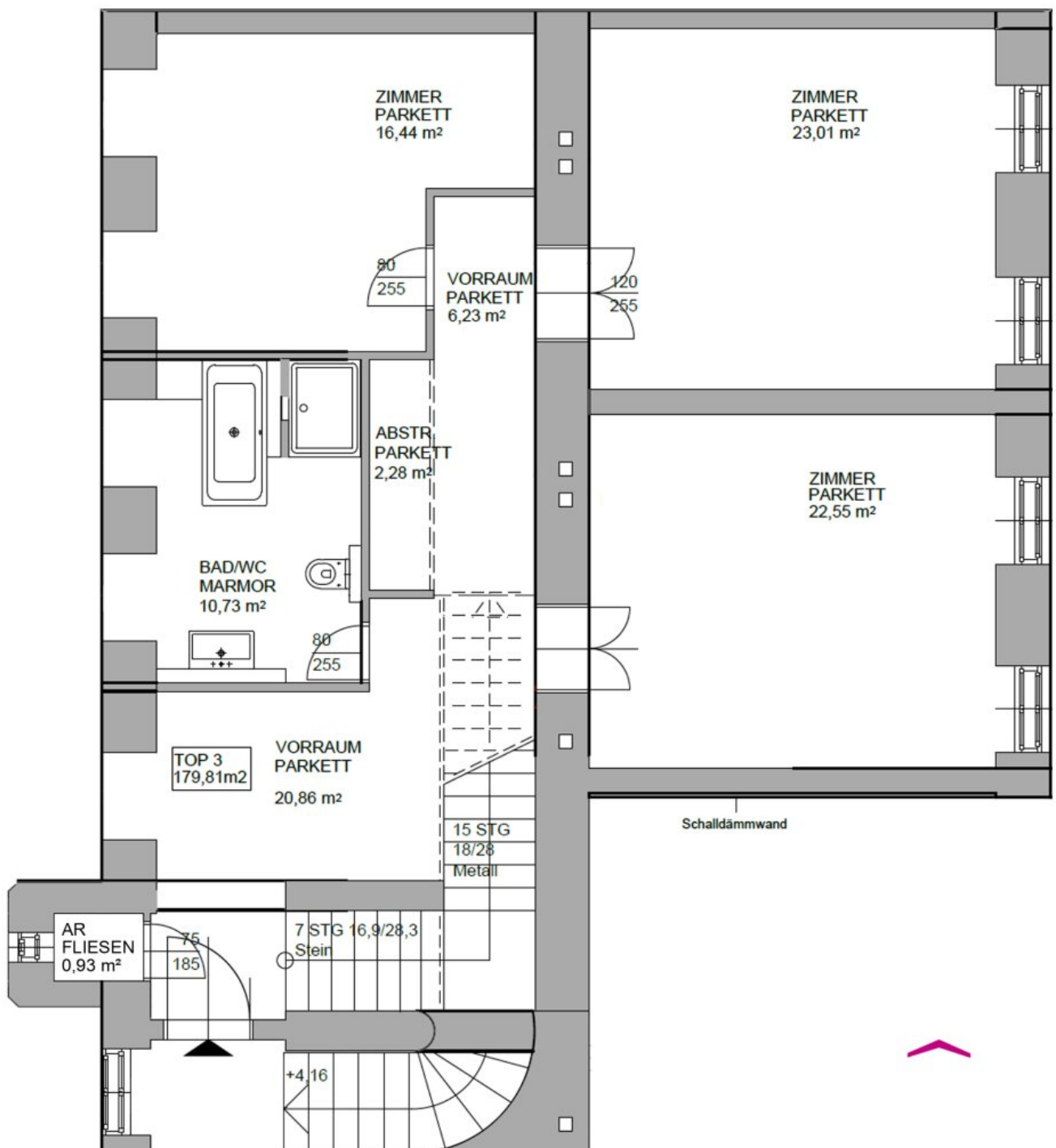


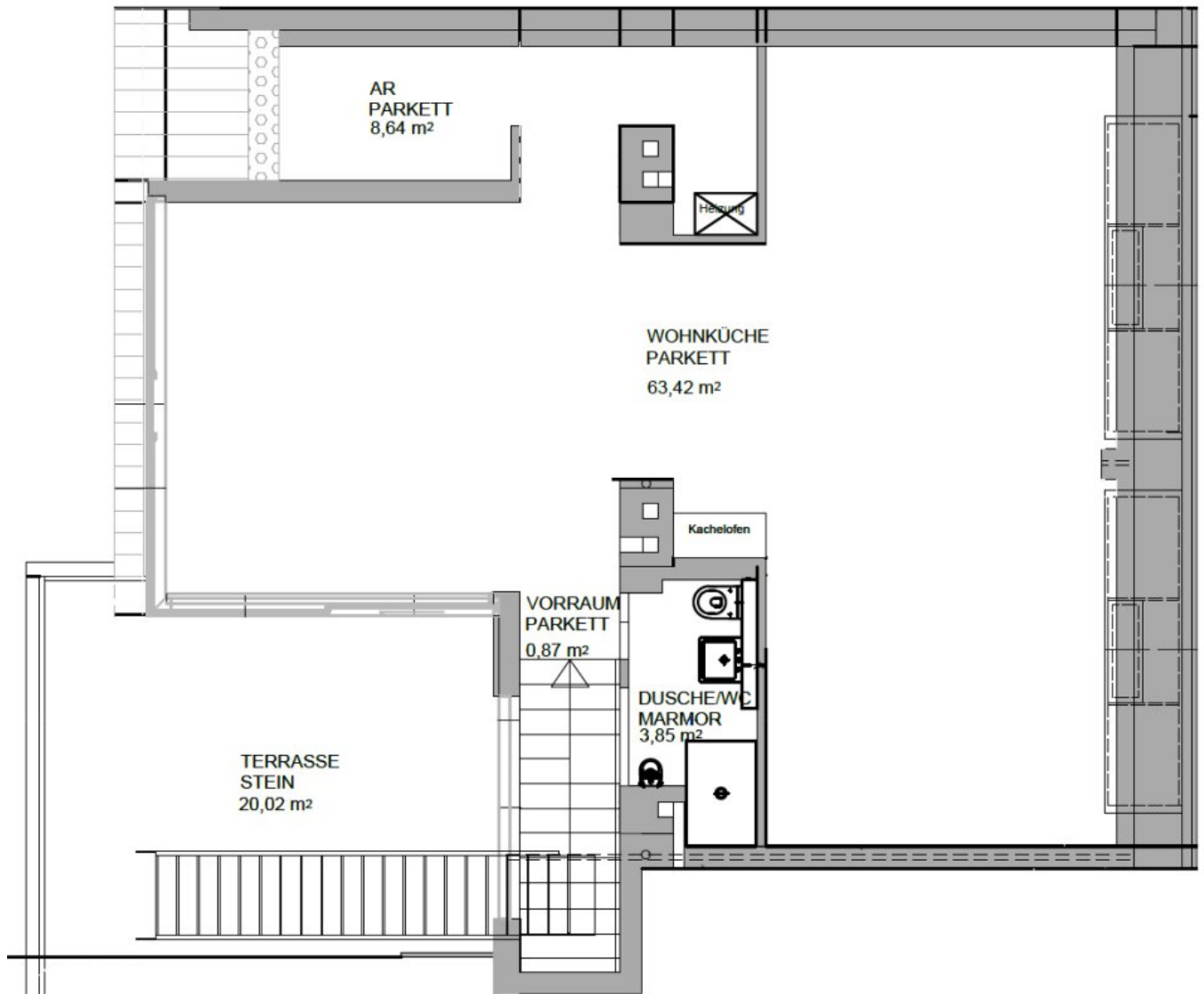


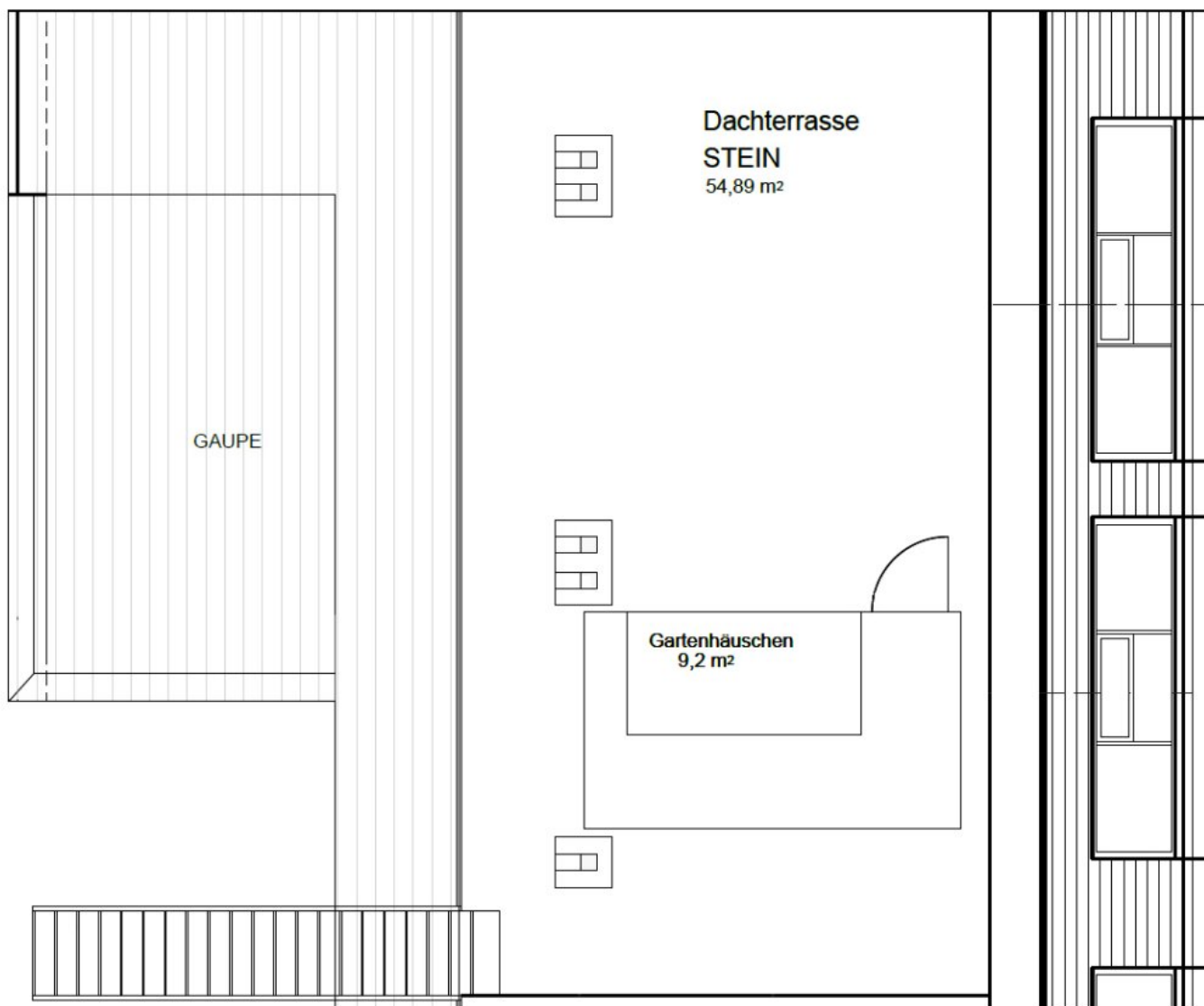












Objektbeschreibung

Exklusive Penthouse-Maisonette – Altbaufair trifft modernen Dachausbau!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 15. Wiener Gemeindebezirk – in unmittelbarer Nähe zu Schönbrunn, dem Westbahnhof und dem trendigen 6. Bezirk. Diese stilvolle Maisonette verbindet historischen Altbaucharme mit zeitgemäßem Wohnkomfort und erstklassiger Ausstattung.

Mit rund 180 m² Wohnfläche und lichtdurchfluteten Zimmern bietet dieses Penthouse großzügigen Raum für Familien, Paare oder anspruchsvolle Stadtliebhaber.

Historischer Charakter im Altbau

Der vollständig sanierte Altbestand aus der Biedermeierzeit, ein klassisches Wiener Vorstadthaus, beeindruckt mit 3,40 m hohen Decken, überholten Doppelflügeltüren, restaurierten Kastenfenstern und massiven Schallschutzmauern. Das ostseitige Schlafzimmer zum ruhigen Innenhof bleibt auch im Sommer angenehm kühl. Zwei weitere Räume, ein elegantes Badezimmer mit Fenster, ein Abstellraum sowie eine versteckte Garderobe mit elektrischem Vorhang runden die Ebene ab. Ein architektonisches Highlight: der stilvolle Stiegenaufgang mit erhaltenen Altbauaufstufen und moderner Industrietreppe ins Dachgeschoss.

Urbaner Luxus im Dachgeschoss

Herzstück der oberen Etage ist die offene, helle Wohnküche mit Kachelofen, maßgefertigter Einbauküche und großflächigen Passivhausfenstern mit UV-Schutz. Eine angeschlossene Terrasse mit Morgensonne erweitert den Wohnraum ins Freie – von dort führt eine Treppe auf die private Dachterrasse mit verglaster Sauna und Außendusche.

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- Große Dachterrasse mit Sauna
- Wunderschöner Kachelofen mit Speicherwand in der Wohnküche
- Originalelemente aus der Biedermeierzeit liebevoll erhalten und aufgewertet

- Fischgrätparkett aus gekalkter Eiche, edler Marmor & Kaltsteinboden
- Dimmbares Licht & Innenbeschattung
- Hochwertige Küchenzeile mit Granit-Arbeitsfläche
- 2 stilvolle Badezimmer mit integrierter Toilette (je Etage)
- Fußbodenheizung & Wandheizung unter Dachfenstern
- Ruhige Lage nahe Schönbrunn, U-Bahn & trendigem 6. Bezirk

HARD FACTS

- 1 OG Altbau in Massivbauweise
- Dachgeschossausbau in Holzriegelbau
- Schallschutzwände zur Nachbarwohnung - Absolute Ruhe!
- Eingangstür mit Einbruchssicherung plus Vergitterung
- Innenliegender Sonnenschutz der großflächigen Dachgeschossfenster
- Integrierte Wandheizung unter Dachfenstern
- Zweite Küche und Technikraum mit Waschmaschine

- Buderus-Gasetagenheizung
- Video-Gegensprechanlage & einbruchgesicherte Tür
- PKW-Stellplatz im Innenhof
- Großzügiger Lagerraum

INFRASTRUKTUR

Ideale Lage: Supermärkte wie Hofer, Spar, Drogerien (BIPA, DM) und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Nähe, sowie alle erforderlichen Einrichtungen wie Banken, Postfilialen, Tankstellen, Trafiken, Apotheken und zahlreiche Ärzte (Allgemein-, Zahn-, Fach- Kinderärzte). Zahlreiche Restaurants, Bars und Cafés sind nur wenige Gehminuten entfernt. Außerdem gibt es einige Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis (drei verschiedene Kindergärten, Volks-, Mittel- sowie Hochschulen).

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

- U-Bahn-Linie U6 Gumpendorfer Straße in nur 440 m
- U-Bahn U4 + U6 Längenfeldgasse in ca. 9 Min Gehdistanz
- Westbahnhof in ca. 10 Gehminuten
- Straßenbahnlinien 52, 60 Mariahilfer Straße, Geibelgasse und 18, 6 Gumpendorfer Straße
- Autobus-Linien 57A in 1 Gehminute, 12A Stiebergasse

- Anschluss West- und Südbahn in unmittelbarer Nähe

SONSTIGES

Diese einzigartige Maisonette vereint Eleganz, Geschichte und modernen Wohnkomfort – eine seltene Gelegenheit für stilvolles Wohnen mit Lebensqualität im Herzen Wiens!

Jetzt Besichtigung vereinbaren – und verlieben!

KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT

Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt.

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Kaufvertragsserrichtung 1-3% plus USt. plus Barauslagen

Besichtigungen können jederzeit nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vereinbart werden! FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Nutzen Sie die Gelegenheit und profitieren Sie zudem von der Gebührenbefreiung seit 1.04.2024 (1,1% Grundbuch-Eintragungsgebühr, 1,2% Eintragungsgebühr der Pfandurkunde bis EUR 500.000,- KP) beim Kauf vom Eigenheim! Sie sparen diese Gebühren im Zeitraum vom 01. Juli 2024 bis 30. Juni 2026 und profitieren schon jetzt davon! In der neuen Wohnung melden Sie für die nächsten fünf Jahre Ihren Hauptwohnsitz an.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter christiani@feeling-home.at.

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.