Design trifft Dachgeschoß | 72 m² | Terrasse | Stil, Licht & Luft

Objektnummer: 1442

Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mittersteig 15
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,27 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	555.000,00 €
Betriebskosten:	194,64 €
USt.:	19,46 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Michael Resch

Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2
1190 Wien

BÜRO 22
Immobilienvermittlung neu er leben

0 1 2 3 4 5

Objektbeschreibung

Das **Wichtigste auf einen Blick**:

- Top Lage im 4ten Bezirk - direkt am Mittersteig, im Hoftrakt eines sehr gepflegten Altbauhauses
- 1997 im Zuge eines Dachgeschoßausbaus neu geschaffen, 2020 hochwertig saniert
- Rund 72 m² Wohnfläche, 5. Stock (mit Lift), zusätzlich 6,8 m² Süd/Ost-Terrasse
- Großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer mit Bad en-suite, WC getrennt
- Maßgefertigte Tischlermöbel mit durchdachtem Stauraumkonzept inklusive
- Betriebskosten p.m. EUR 214,10 (inkl. USt), Rücklage p.m. EUR 76,61
- Virtueller Rundgang unter https://my.matterport.com/show/?m=sH4tTKS56gd

Die **ausführliche Beschreibung:**

Im **ruhigen Hoftrakt eines gepflegten Altbauhauses** aus dem Jahr 1911, am Mittersteig im 4. Bezirk, liegt diese wunderbare Dachgeschoßwohnung. Sie wurde 1997 im Zuge eines Dachausbaus neu geschaffen und 2020 von einer Architektin umfassend und hochwertig saniert – mit einem feinen Gespür für Material, Funktion und Stil.

Die **rund 72 m² große Wohnung** liegt im 5. Stock (mit Lift) und überzeugt durch ihr offenes Raumkonzept, viel Licht und ein angenehmes Wohngefühl. Herzstück ist das großzügige Wohnzimmer mit offener Küche und direktem Zugang zur rund 6,8 m² großen Süd/Ost-Terrasse. Die Kombination aus Dachschrägen, großzügiger Raumhöhe und natürlichem Lichteinfall verleiht der Wohnung ein besonders wohnliches Flair.

Das Schlafzimmer ist zentral vom Vorzimmer aus begehbar und verfügt über ein modernes Bad en-suite mit Dusche, Badewanne und Fenster. Die Toilette mit Handwaschbecken ist

davon durch eine stilvolle Glasbausteinwand abgetrennt – ein architektonisches Detail, das sowohl optisch als auch räumlich gefällt.

Die Ausstattung ist durchgehend hochwertig: Ein klassischer Fischgrätparkettboden in bestem Zustand, eine einbruchhemmende Sicherheitstüre sowie eine Gastherme für Heizung und Warmwasser sorgen für Komfort und Sicherheit. Ein echtes Highlight sind die zahlreichen, maßgefertigten Tischlermöbel, die nicht nur ästhetisch wirken, sondern auch viel durchdachten Stauraum schaffen – und im Kaufpreis inkludiert sind. Auf Wunsch können auch die hochwertigen Designer-Möbel und Leuchten übernommen werden.

Die Wohnung wurde seit der Sanierung kaum bewohnt und präsentiert sich in einem nahezu neuwertigen Zustand – stilvoll, ruhig und sofort bezugsbereit.

Der Mittersteig **liegt im Herzen des 4. Bezirks** – zwischen Wiedner Hauptstraße und Margaretenstraße – und verbindet zentrales Wohnen mit ruhigem, gewachsenem Stadtgefühl. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Supermärkte, Cafés, Restaurants und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie Apotheken, Banken und kleinere Fachgeschäfte.

Auch die Anbindung kann sich sehen lassen: Die Straßenbahnlinien 1 und 62 sowie die Badner Bahn sind nur wenige Gehminuten entfernt, die U1-Station Taubstummengasse erreicht man in rund 10 Minuten zu Fuß. Mit dem Auto ist man rasch auf dem Gürtel oder in wenigen Minuten am Hauptbahnhof – die Innenstadt liegt praktisch vor der Tür.

Ein Grätzl mit Charakter – urban, vielseitig und dennoch angenehm entspannt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <175m
Apotheke <225m
Klinik <450m
Krankenhaus <300m

Kinder & Schulen
Schule <125m
Kindergarten <150m
Universität <350m
Höhere Schule <350m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <175m

Sonstige
Geldautomat <175m
Bank <175m
Post <175m
Polizei <525m

Verkehr
Bus <100m
U-Bahn <600m
Straßenbahn <225m
Bahnhof <575m
Autobahnanschluss <3.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap