

Wohnen mit Weitblick – ein Ort zum Ankommen, Aufatmen und Bleiben



Objektnummer: 86896

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weyringergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	154,51 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 100,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Betriebskosten:	339,15 €
USt.:	78,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

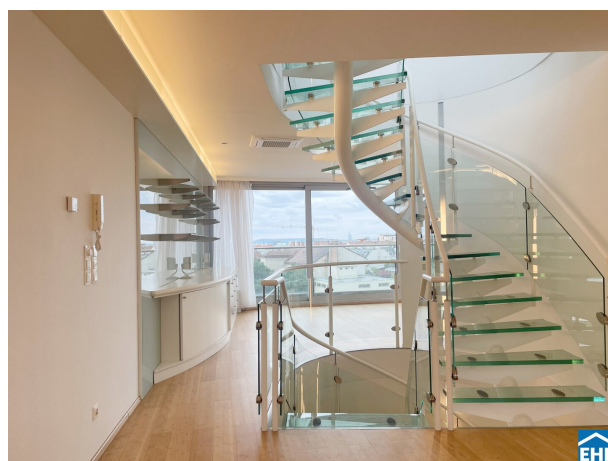
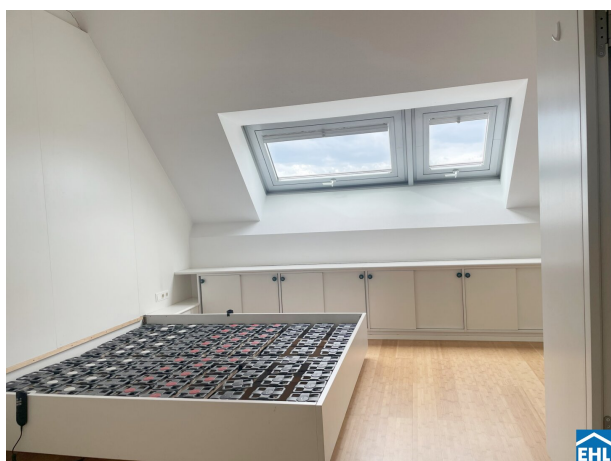
Ihr Ansprechpartner

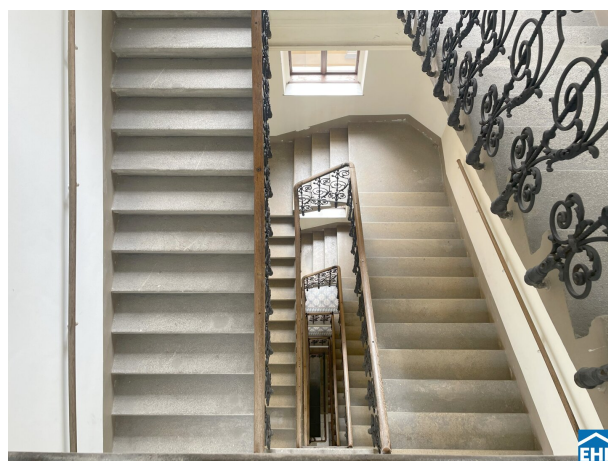


Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

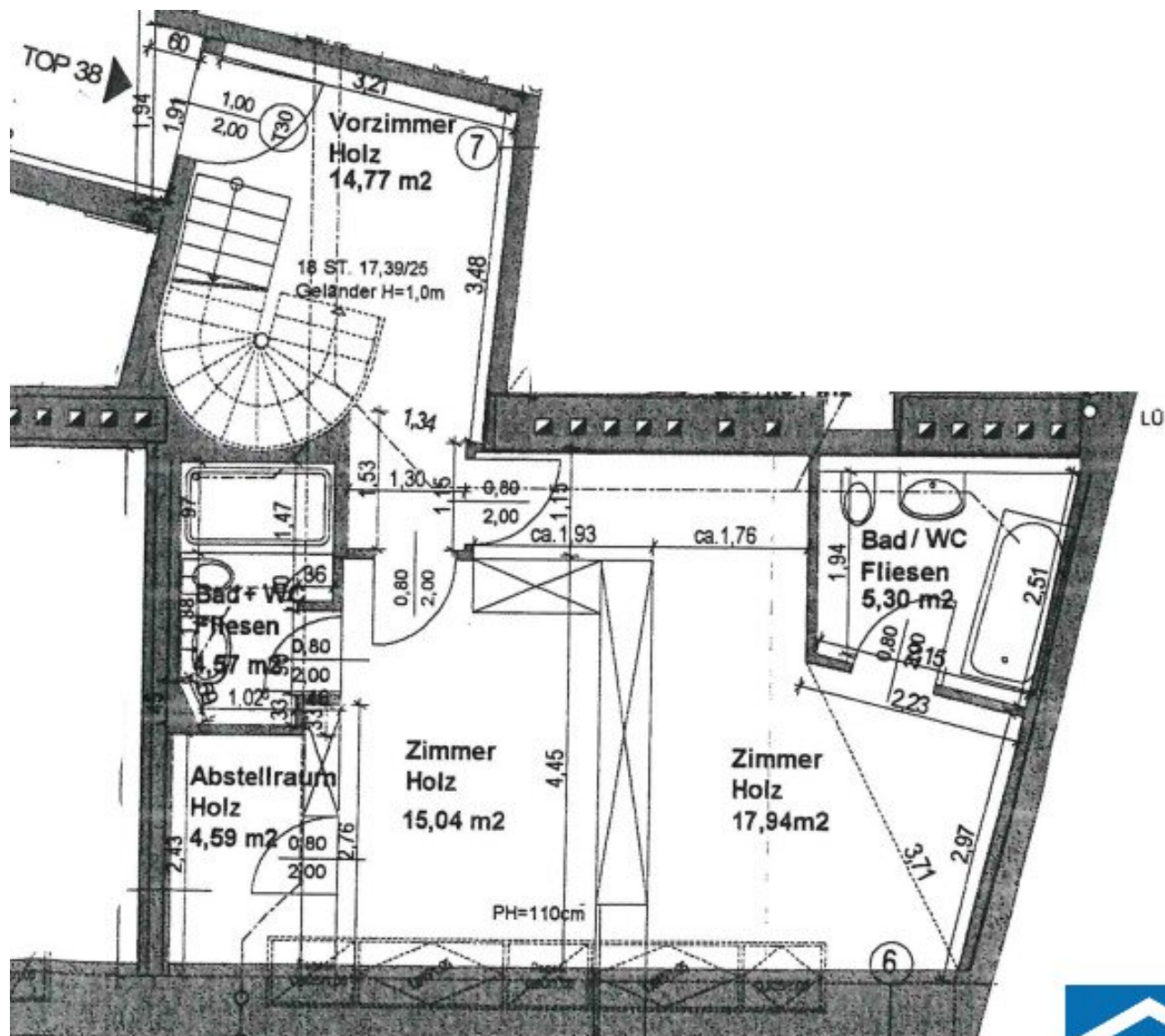
EHL Wohnen GmbH

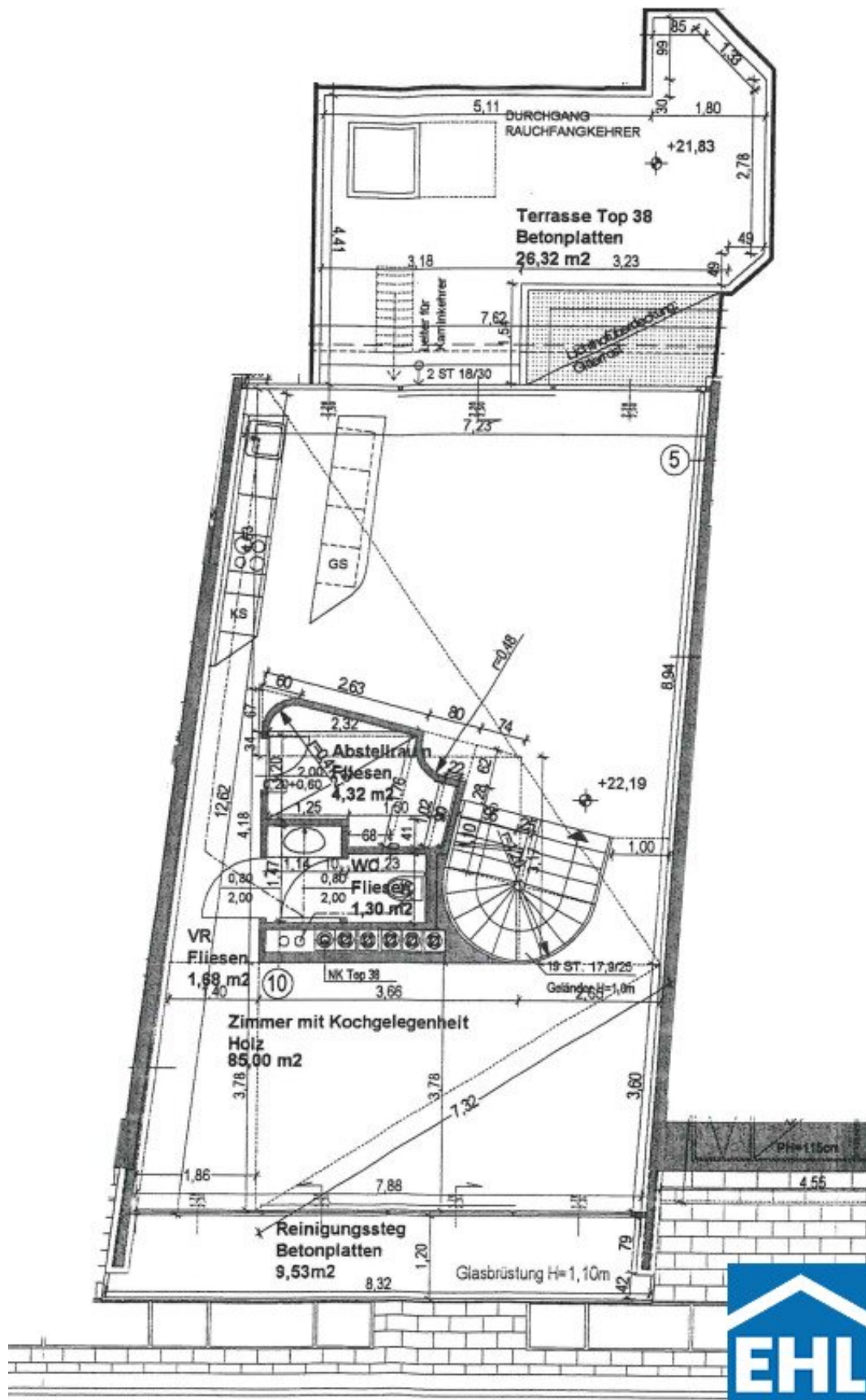












Objektbeschreibung

Architektur und Grundriss

Dieses Penthouse im Dachgeschoss eines Gründerzeithauses im beliebten 4. Bezirk Wiens bietet einen wundervollen Blick über die Dächer der Stadt. Der Grundriss ist intelligent gestaltet: Die Wohnebene mit Terrasse, Balkon und Ausblick über Wien befindet sich im oberen Geschoss, die Schlafräume mit den Badezimmern en suite im unteren Geschoss. Der krönende Abschluss ist die Dachterrasse, die noch ein Geschoss über dem Wohnraum liegt und somit eine uneinsehbare Sonnenterrasse mit Weitblick über Wien bildet.

Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohnbereich mit integrierter Küche, der fließend in die umliegenden Räume übergeht und ein luftiges, einladendes Raumgefühl vermittelt. Großzügige Fensterfronten sorgen für hervorragende Belichtung und Ausblick und unterstreichen die hochwertige Wohnatmosphäre.

Ausstattung und Komfort

Die Ausstattung zeigt sich modern und gepflegt, wenn auch nicht mehr ganz am Puls der Zeit. Die Wohnküche wurde zum Erstbezug 2004 eingebaut und erfüllt nach wie vor alle Anforderungen des Alltags: funktional ausgestattet, in gutem Zustand und mit allen notwendigen Geräten versehen.

Auch die beiden Schlafzimmer mit Bädern en suite – eines davon mit Badewanne – spiegeln den modernen Stil der damaligen Ausstattungsperiode wider und bieten alles für die tägliche Routine.

Alle Wohnräume sind klimatisiert. Ein kleiner, aber feiner Personenaufzug führt bequem zur Wohntage und ermöglicht einen leichten Zugang. Mit der Wohnung werden zwei Parkplätze mitverkauft, die schräg gegenüber vom Wohnhaus liegen – in dieser zentralen Lage eine wertvolle Ergänzung.

Freiflächen mit Ausblick

Besonderes Augenmerk verdienen die beiden Terrassen, die sich nach Südosten und Nordwesten orientieren. Sie eröffnen Blickachsen in Richtung Innenstadt und Hauptbahnhof und bieten zu jeder Tageszeit passende Lichtverhältnisse. Ob schattige Terrasse, sonniger Balkon, urbaner Weitblick oder geschützter Rückzugsort – die Freiflächen erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten Platz für stilvolles Outdoor-Leben mitten in der Stadt.



Lage und Infrastruktur

Der 4. Bezirk spricht für sich: Umgeben von Gründerzeitarchitektur, urbaner Infrastruktur und lebendiger Stadtkultur zählt er zu den beliebtesten Bezirken Wiens. Die U1-Stationen Taubstummengasse und Südtiroler Platz sowie mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar. Der Hauptbahnhof und der 1. Bezirk sind in rund 10 Minuten öffentlich oder mit dem Fahrrad sehr gut angebunden.

Das obere Belvedere sowie Parks wie der Alois-Drasche-Park oder der Karl-Landsteiner-Park sind fußläufig erreichbar – ebenso Theater, Galerien und kleine Ateliers. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Kindergärten, Schulen und Universitäten liegen selbstverständlich im direkten Umfeld.

Das Penthouse

Dieses Penthouse verbindet großzügige Architektur, durchdachte Funktionalität und eine attraktive Lage im urbanen Kontext. Mit einer Fläche von ca. 155 m², zwei Terrassen, hochwertigen Ausstattungsdetails und bester Infrastruktur stellt es eine exklusive Wohnimmobilie dar – ideal für alle, die Wert auf stilvolles Wohnen mit Weitblick in zentraler Lage legen.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m



Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.