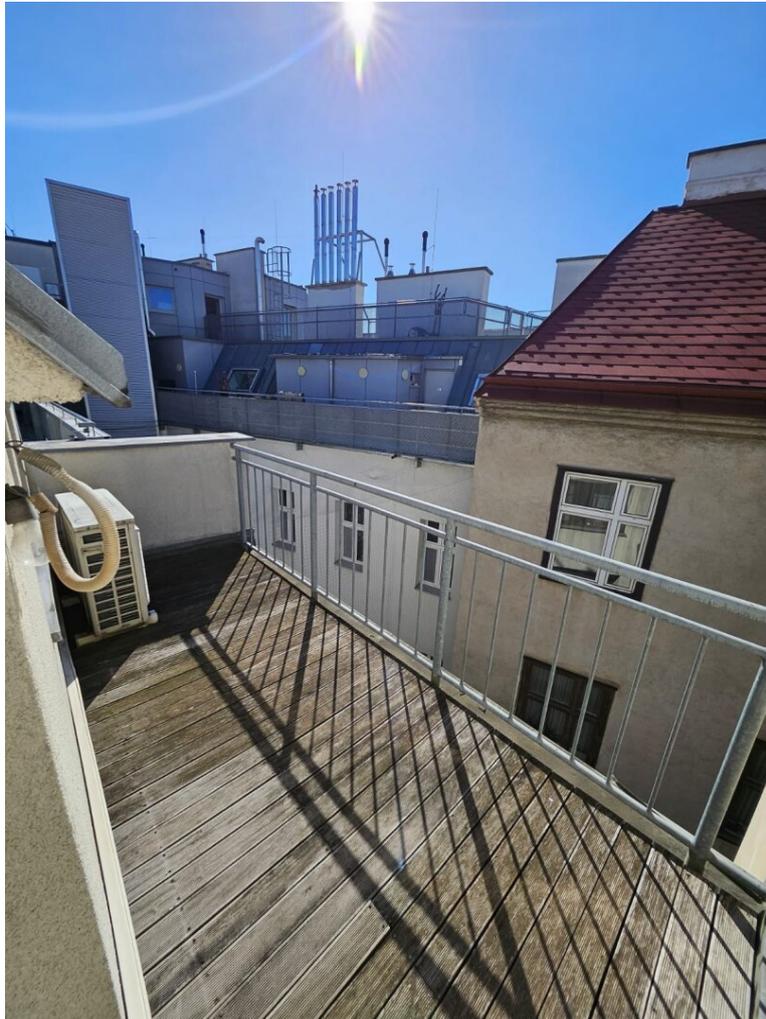


**Stylische Dachgeschoß-Maisonette mit Dachterrasse und  
Klimaanlage in einem klassischen Stilaltbau.**



**Objektnummer: 3982**

**Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	77,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 65,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,13
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

23.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH  
Biberstraße 3, Top 4A  
1010 Wien

T +43 1 356 00 21

H +43 664 601 05 165

F +43 (0)1 356 00 21 - 20

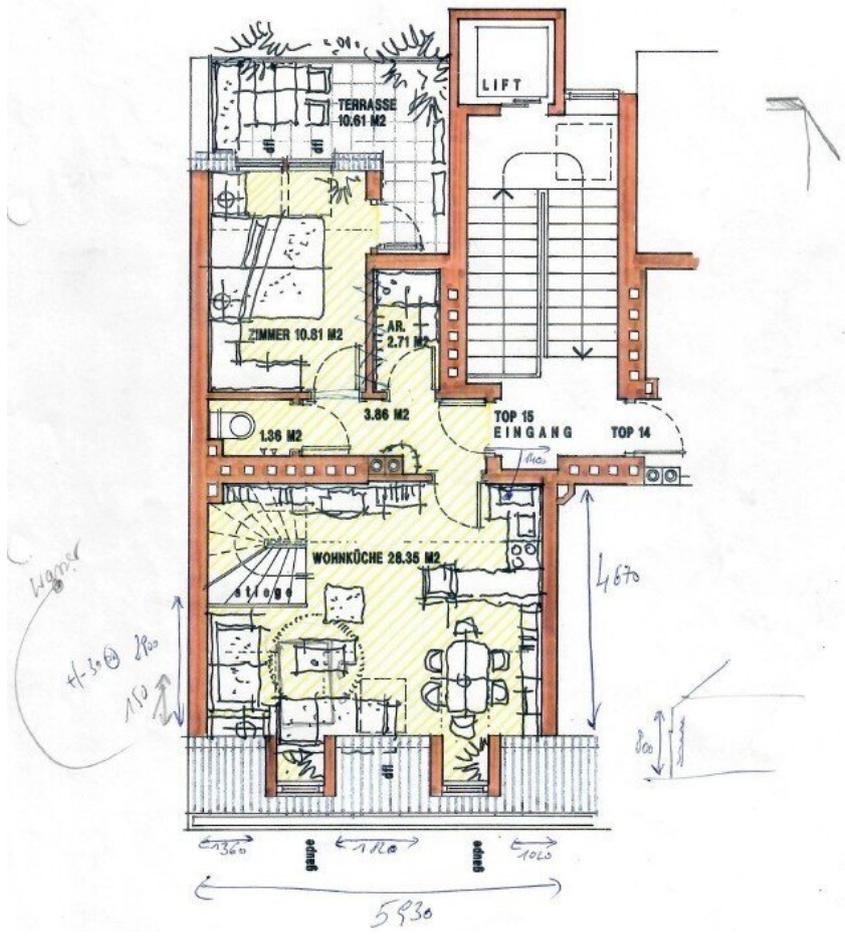




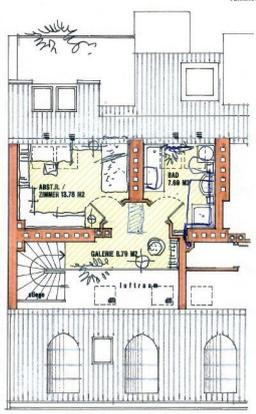


2100  
10

FLÄCHE 47,09 M<sup>2</sup>  
GESAMT 77,35 M<sup>2</sup>  
TERRASSE 10,61 M<sup>2</sup>



FLÄCHE 49,25 M<sup>2</sup>  
GESAMT 77,35 M<sup>2</sup>  
TERRASSE 10,61 M<sup>2</sup>



**IMMY 2024 GOLD**  
Makler  
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH



**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**

Vorname/Name

**ANOBIS IMMOBILIEN GMBH**

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

**Geschäftsführung**

Stellung im Unternehmen

**Wien**

Standort

**AT01007403**

Treuhänder-Nummer

**46762v**

Firmenbuchnummer

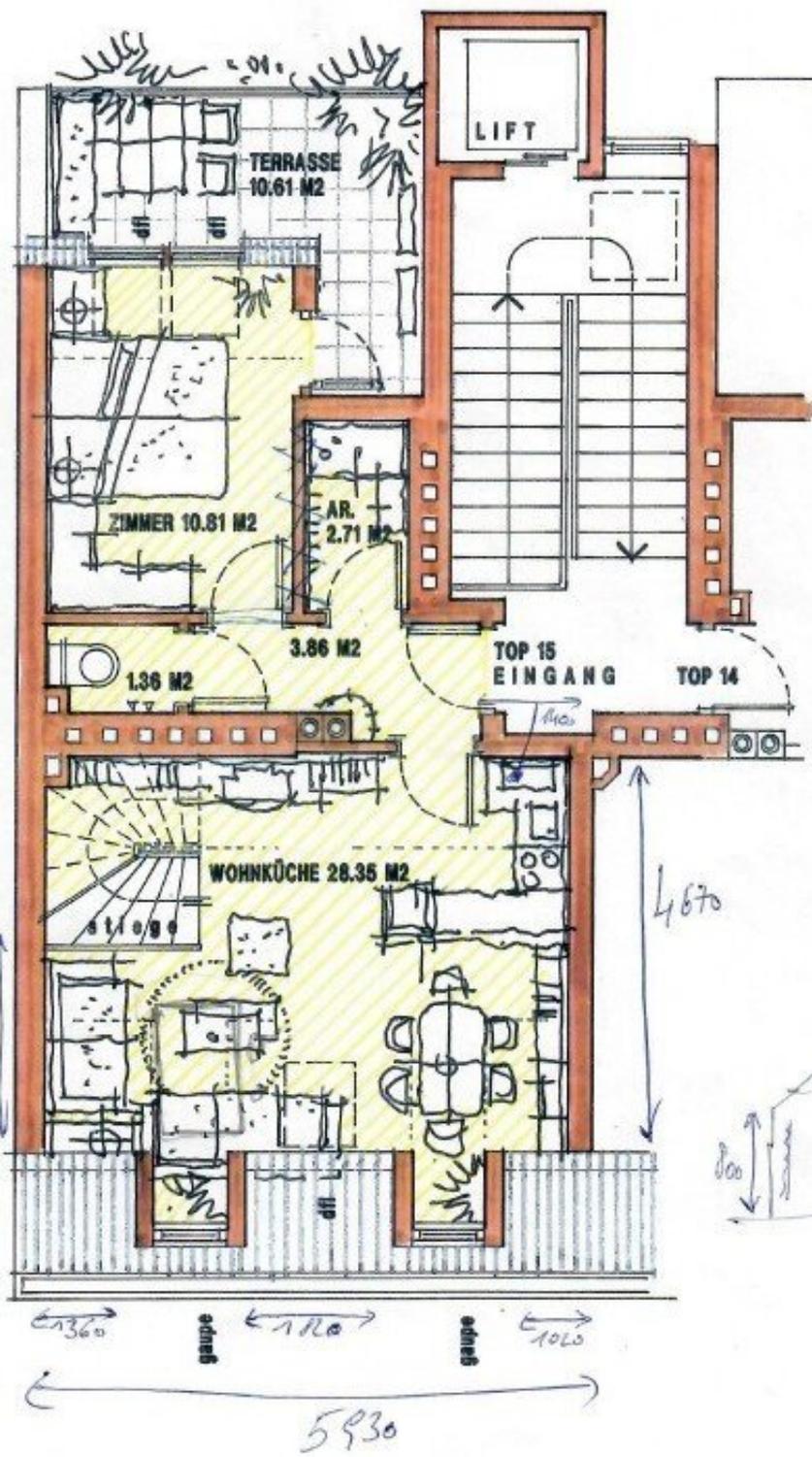
gültig bis

**12/2025**



2100  
- 80

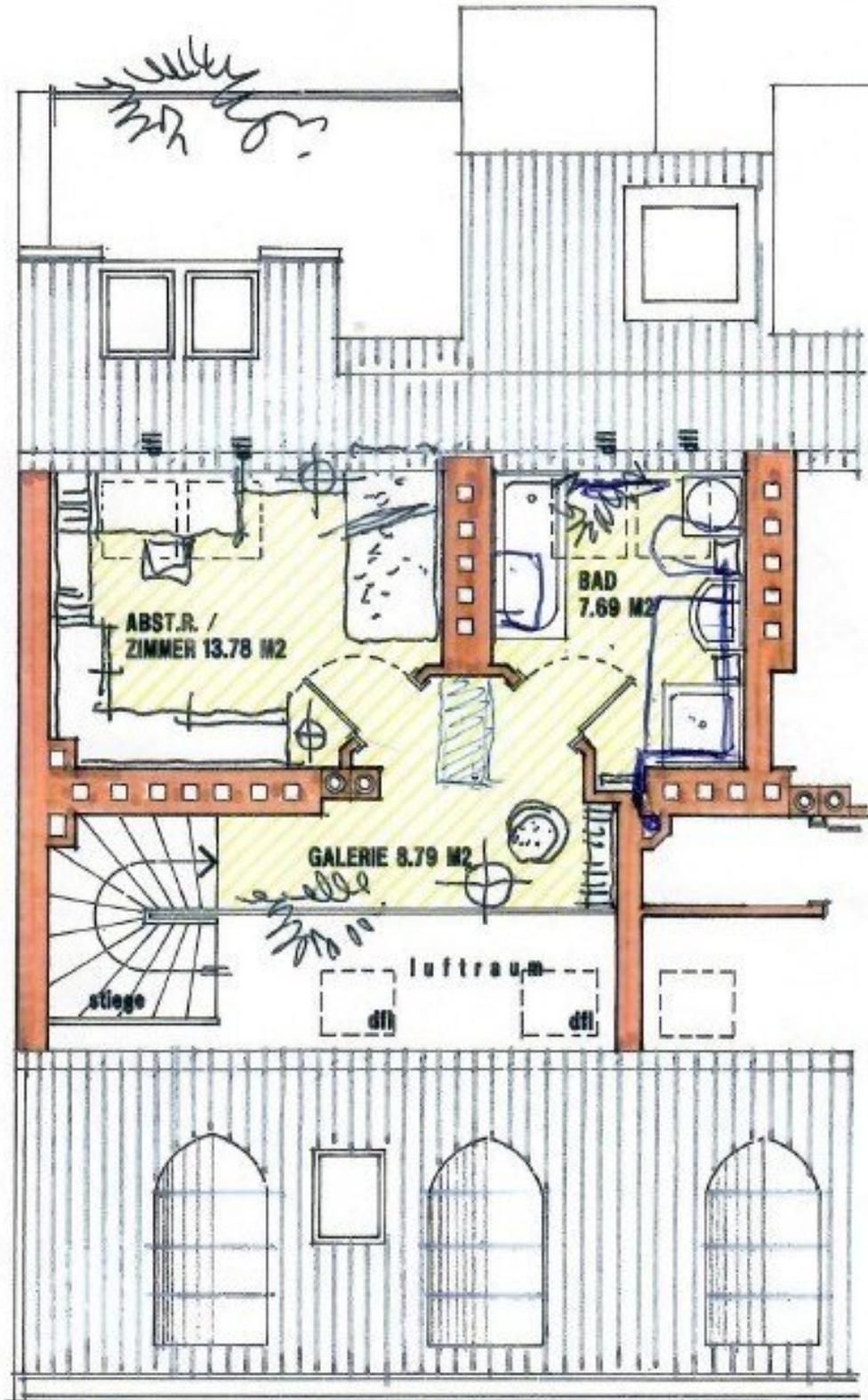
FLÄCHE 47,09 M<sup>2</sup>  
GESAMT 77,35 M<sup>2</sup>  
TERRASSE 10,61 M<sup>2</sup>



Wasser  
Höhe 2800  
110

800

FLÄCHE 30,26 M<sup>2</sup>  
GESAMT 77,35 M<sup>2</sup>  
TERRASSE 10,61 M<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit Weitblick - eine Investition in urbanen Lebensstil.**

**Als traditionsreicher Bezirk direkt neben der Innenstadt** mit guter Infrastruktur und schöner Bausubstanz hat sich der 9. Bezirk - Alsergrund - zu einer der **begehrtesten Wohngegenden Wiens** entwickelt. Es ist für seine **Lebensqualität, die lebendige, vielfältige Cafe- & Restaurant- Kultur, schicken Boutiquen, kulturellen Attraktionen** wie das Freud Museum oder das Palais Lichtenstein und frankophiles Flair vor allem rund um das Palais Lichtenstein bekannt und beliebt. In wenigen Fahrminuten ist man im 1. Bezirk oder am Donaukanal, der mit seinen trendigen Lokalen, Rad- und Spazierwegen lockt.

**Mitten in diesem urbanen Flair** befindet sich der **klassische Stilaltbau aus dem Jahre 1885**. Im Zuge der Revitalisierung wurde 1997 das **Dachgeschoß ausgebaut**. Ein **Personenaufzug** bringt Sie heute bequem in Ihr neues Dachgeschoß und macht das Leben hier noch angenehmer. **Die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort mit durchdachten Details, moderner Ausstattung und Klimaanlage machen diese DG-Wohnung zu etwas ganz Besonderem**. Die Ausstattung der Wohnung mit modernen Fliesen und edlem Parkett sorgt für **ein angenehmes Wohnklima**. Die **offene Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein und ist der perfekte Ort, um Familie und Freunde** zu empfangen. Die **gemütliche Dachterrasse in den Innenhof** lässt die Ruhe **inmitten des urbanen Lebens** spüren.

**Die stylische Dachgeschoß-Wohnung mit Klimaanlage** bietet auf 2 Ebenen

- **77,35 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **10,61 m<sup>2</sup> ruhige Dachterrasse in den Innenhof**
- **einen edlen Parkettboden**
- **eine moderne Wohnküche mit Markengeräten**

- **eine Klimaanlage**
- **schöner Fernblick von der Wohnebene**

### **TOP-Raumteilung:**

#### **DG1:**

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Separates WC
- Dachterrasse
- Treppe in das 2.DG

#### **DG2:**

- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Eckbadewanne, Waschbecken, WM-Anschluss und Spots
- Galerie

## **TOP-Infrastruktur & TOP-Verkehrsanbindung.**

Die Lage des Stilaltbaus mit DG-Ausbau im Herzen der Stadt bietet eine **ausgezeichnete Infrastruktur, eine hervorragende Verkehrsanbindung** sowie die **Nähe zur Innenstadt** und zugleich **zum Donaukanal, eine der Grünoasen der Stadt.**

- **Straßenbahnen 5, 33, 37 und 38**
- **2 Straßenbahnstationen zur U4-Station Friedensbrücke**
- Franz-Josefs Bahnhof
- **Individualverkehr:** Die Lage ermöglicht es Ihnen, schnell und unkompliziert in alle Teile der Stadt oder ins Umland zu gelangen.
- **Zahlreiche Restaurants & Lokale** bieten Kulinarik für jeden Gusto.
- **In der Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie zum Leben benötigen:** Spar Gourmet, Billa, Bipa, Bäcker, Bank, Trafik und viele mehr.
- Summerstage: trendige Lokale mit **abwechslungsreicher Kulinarik** und großen Terrassen entlang den Donaukanals
- **Donaukanal** als Ausgangspunkt **für sportliche Aktivitäten im Freien**
- Ärzte, Spitäler, Kindergärten, Schulen und Unis -> alles im direkten Umfeld

## **Ihr persönlicher Kontakt:**

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

[+43 664 601 05 165](tel:+4366460105165)

**www.anobis.at**

**Weiter Top-Immobilienangebote finden Sie auf anobis.at**

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 <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap