SPEKTAKULÄR! DG-Maisonette mit 5,20m Deckenhöhe & traumhafter Galerie – Wohnen wie im Loft mit großer Terrasse!

Objektnummer: 5585/176

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rauchgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,00 m²
Nutzfläche:	146,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 79,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	320,89 €
USt.:	32,09 €

Provisionsangabe:

21.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Helene Christiani

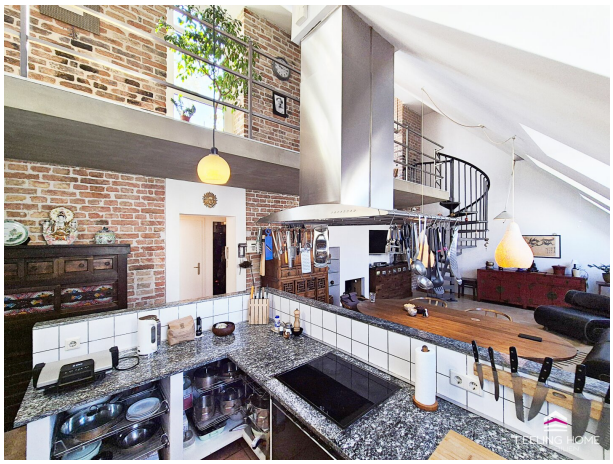
FEELING HOME IMMOBILIEN

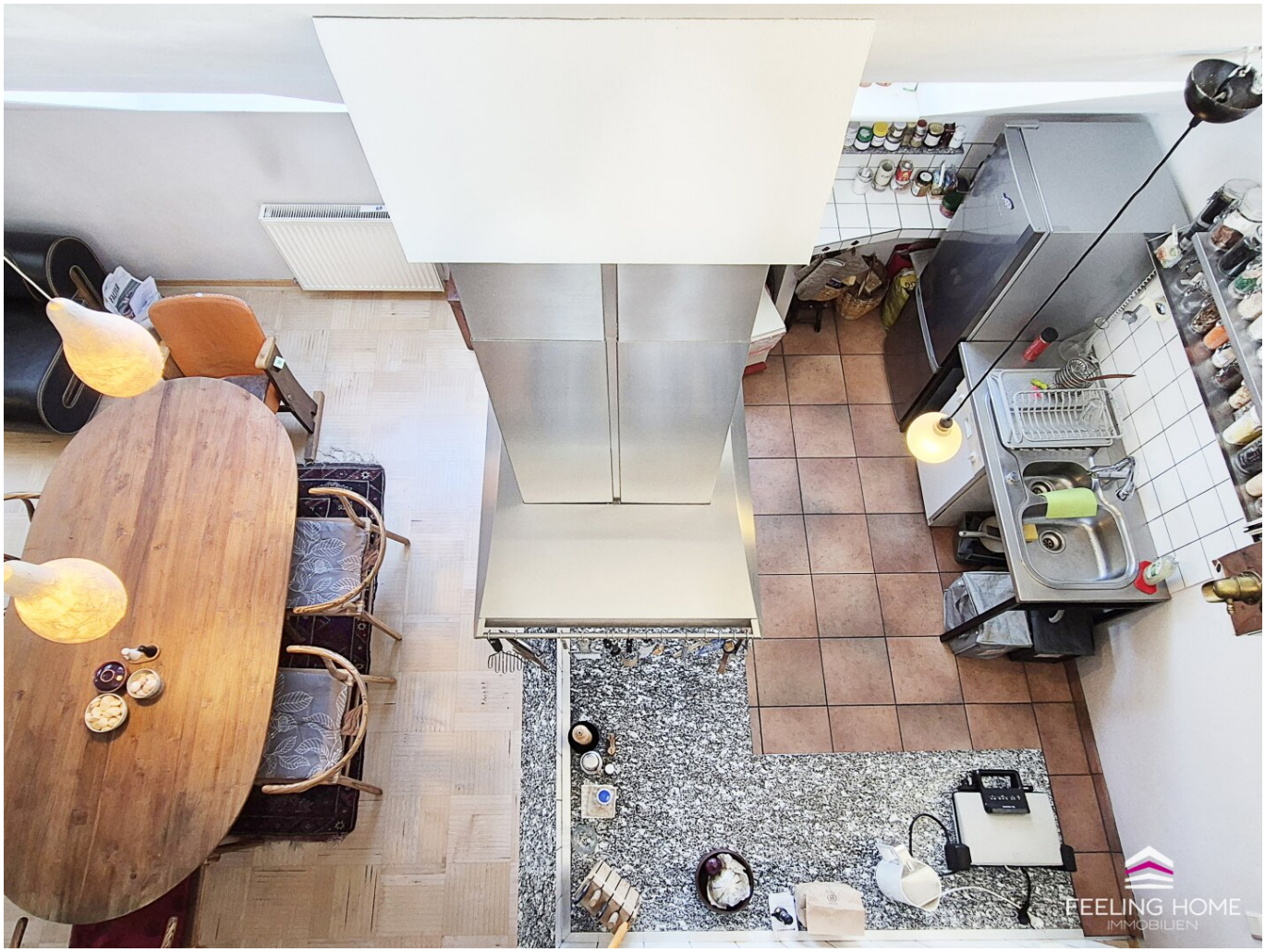
FEELING HOME
IMMOBILIEN

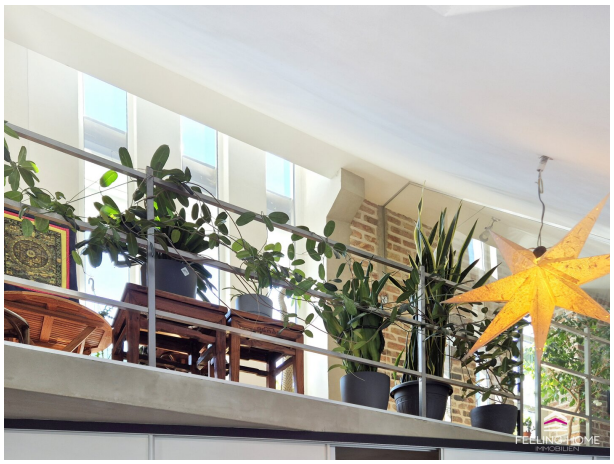
FEELING HOME

FEELING HOME

FEELING HOME
IMMOBILIEN







FEELING HOME
IMMOBILIEN

FEELING HOME

FEELING HOME

FEELING HOME
IMMOBILIEN

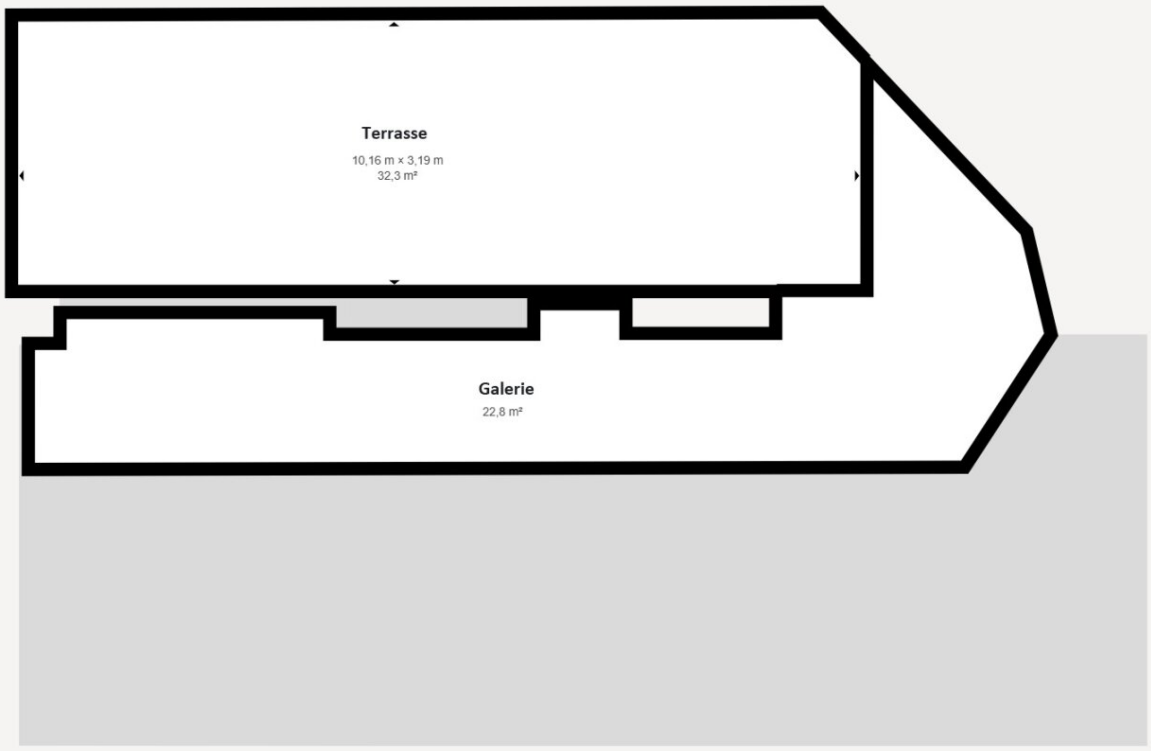
Matterport Property Report:

DG-ETW Rauchgasse

Gross Floor Area - Full Property 129,2 m² | **Floor 1** 100,9 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on Matterport



Matterport Property Report:

DG-ETW Rauchgasse

Gross Floor Area - Full Property 165,3 m² | **Floor 2** 64,3 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on Matterport

Objektbeschreibung

WOW-EFFEKT GARANTIERT! TRAUMHAFTE DG-MAISONETTE MIT SPEKTAKULÄRER GALERIE NAHE MEIDLINGER MARKT!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – in begehrter, ruhiger Lage nahe dem lebendigen Meidlinger Markt! Diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette vereint modernen Wohnkomfort auf 2 Ebenen mit wunderschönem offenem Kamin und einer großen Terrasse!

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 113 m² und einer spektakulären 33 m² großen Ost-Terrasse bietet dieses luftige Domizil ein einzigartiges Wohngefühl – perfekt für anspruchsvolle Paare, kleine Familien oder als wertbeständige Investition!

DAS HIGHLIGHT: WUNDERSCHÖNE OFFENE GALERIE MIT 5,20M HOHEN DECKEN!

Das Herzstück dieser besonderen Wohnung bildet die atemberaubende offene Galerie – derzeit als gemütliches Lesezimmer genutzt, aber vielseitig einsetzbar. Die imposanten 5,20 Meter hohen Decken im Wohnbereich schaffen ein Gefühl von grenzenloser Weite und Luxus, das man in Wien selten findet!

Der offene Kamin lädt zu romantischen Abenden ein und macht diese Maisonette zu einem wahren Wohnjuwel.

RAUMAUFTEILUNG & AUSSTATTUNG

3,5 Zimmer auf zwei Ebenen – intelligent und stilvoll aufgeteilt:

- Wunderschöne Wohnküche mit Industrieküche – perfekt für kulinarische Genüsse
- Hauptschlafzimmer mit begehbarer Garderobe für maximalen Komfort
- Spektakuläre Galerie als flexibler Zusatzraum (Büro, Atelier, Lounge)
- Modern saniertes Badezimmer (2022) mit großzügiger Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss

- Großzügige Ost-Terrasse (33 m²) mit genehmigter elektrischer Markise

PREMIUM-AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- Offener Kamin – romantisches Ambiente garantiert
- 5,20m hohe Decken – einzigartiges Raumgefühl
- 33 m² Ost-Terrasse mit elektrischer Markise
- Wunderschöne Galerie – vielseitig nutzbar

HARD FACTS

- Velux-Dachfenster mit Innenrollos für optimale Lichtverhältnisse
- Neu saniertes Bad (2022) mit moderner Ausstattung
- Begehbare Garderobe im Haupt-Schlafzimmer
- Optimale Durchlüftung möglich für gesundes Wohnklima
- Verkauf inklusive Einbauküche und Einbaukästen
- Junkers-Gasetagenheizung
- 2-fach verglaste Kunststofffenster

INFRASTRUKTUR

TRAUMLAGE MEIDLING – Alles, was das Herz begehrt!

Einkaufen & Genießen:

- Meidlinger Markt in unmittelbarer Nähe – frische Lebensmittel täglich
- Kleinste Konditorei Wiens – ein süßes Highlight vor der Haustür!
- Spar-Markt fußläufig erreichbar
- Ausgezeichnete Lokale und gemütliche Cafés rundherum

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

Perfekte Anbindung:

- Wien Meidling Hauptbahnhof in der Nähe – optimal für Pendler!
- Parkplätze meist verfügbar – entspanntes Wohnen mit Auto

Ruhige Wohnlage abseits des Trubels, aber dennoch zentral!

SONSTIGES

Diese einzigartige Maisonette bietet urbanen Lifestyle, spektakulärem Design und

außergewöhnlicher Lebensqualität. Der moderne Komfort mit der traumhaften Galerie macht diese Immobilie zu einem wahren Juwel am Wiener Immobilienmarkt.

Jetzt Besichtigung vereinbaren – und verlieben!

KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT

Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt.

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Kaufvertragserrichtung 1-3% plus USt. plus Barauslagen

Besichtigungen können jederzeit nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vereinbart werden! FEELING HOME freuet 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m

Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap