

**EXKLUSIVE DACHGESCHOSSWOHNUNG IN BESTLAGE  
DES 9TEN BEZIRKS MIT BLICK AUF PALAIS  
LIECHTENSTEIN**



**Objektnummer: 7320/426**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1090 Wien             |
| Baujahr:                      | 1880                  |
| Zustand:                      | Gepflegt              |
| Alter:                        | Altbau                |
| Wohnfläche:                   | 254,90 m²             |
| Nutzfläche:                   | 267,95 m²             |
| Zimmer:                       | 6                     |
| Bäder:                        | 3                     |
| WC:                           | 3                     |
| Balkone:                      | 5                     |
| Stellplätze:                  | 2                     |
| Keller:                       | 58,00 m²              |
| Heizwärmebedarf:              | D 121,10 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,11                |
| Kaufpreis:                    | 1.990.000,00 €        |
| Betriebskosten:               | 338,52 €              |
| USt.:                         | 46,41 €               |
| Provisionsangabe:             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boris Bueer**











































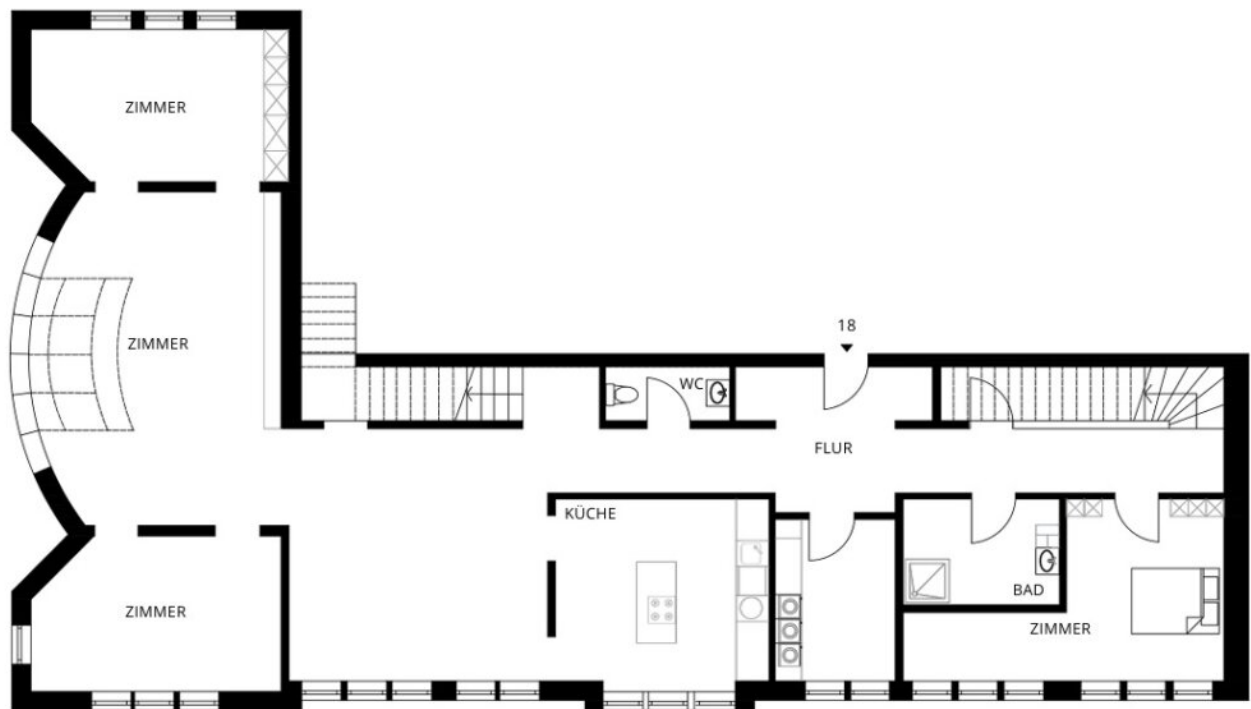




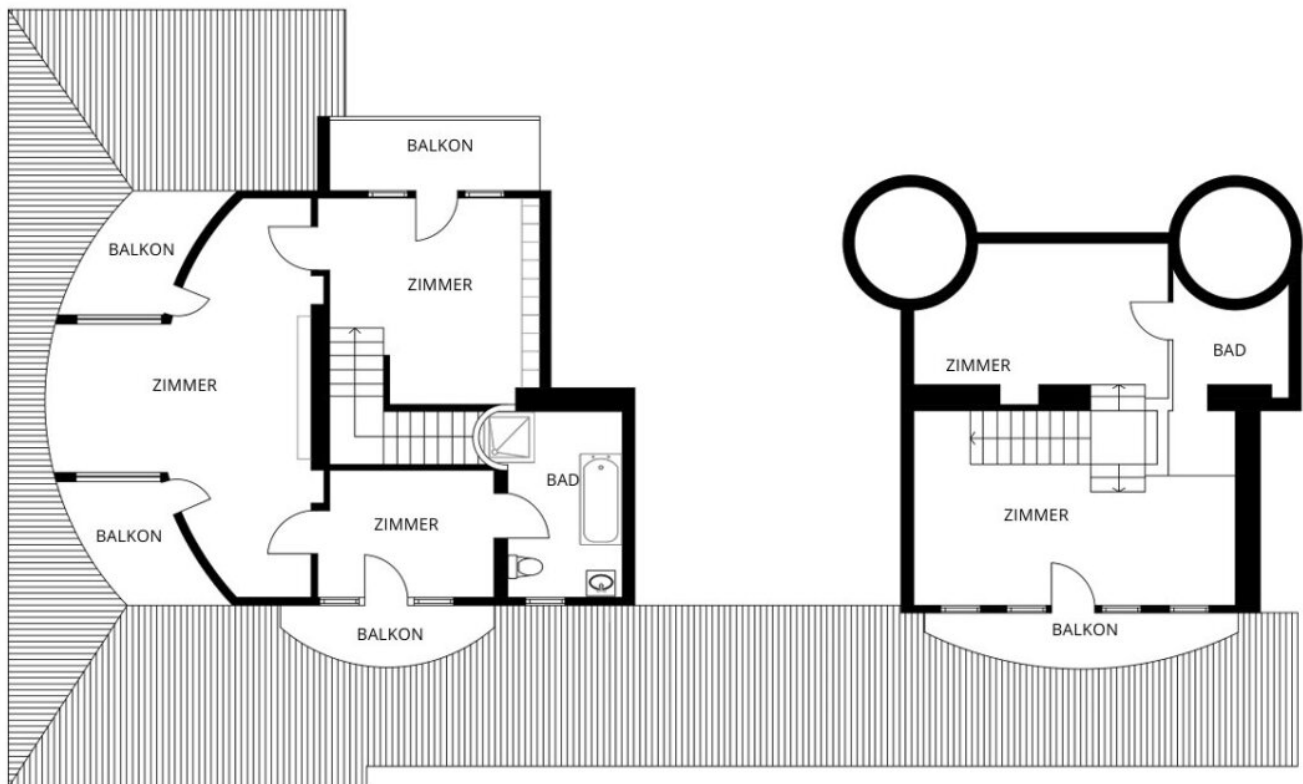




# TOP 18







## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit 6 Zimmern, befindet sich in einer der begehrtesten Lagen des 9. Bezirks in Wien. Eingebettet in ein historisches Gründerzeithaus, vereint diese Immobilie klassischen Altbau-Charme mit einer einzigartigen Atmosphäre.

Die Innenstadt ist bequem zu Fuß erreichbar und bietet alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig können Sie sich auf einen herrlichen Ausblick ins Grüne freuen – perfekt für entspannte Stunden zu Hause. Profitieren Sie von dieser einzigartigen Kombination aus Stadtleben und Naturidylle!

Diese traumhafte Dachgeschosswohnung bietet eine beeindruckende Kombination aus Altbaucharme, hohen Decken und lichtdurchfluteten Räumen. Ein absolutes Highlight sind die **fünf Balkone**, die ein einzigartiges Wohngefühl und einen atemberaubenden Blick auf das Palais Liechtenstein ermöglichen.

Dank der großzügigen Wohnfläche und der durchdachten Raumaufteilung eignet sie sich ideal für eine repräsentative Wohnnutzung, eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als exklusive Stadtresidenz.

### Eckdaten im Überblick:

WNFL: ca. 255 m<sup>2</sup>

NFL: ca. 268 m<sup>2</sup>

Balkone: 5

Zimmer: 6

WC: 3

Bad: 3

Lift: ja

Abstellraum: 1

### Beschreibung:

#### EBENE 1

1 großzügiger Vorraum



1 Wohnbereich (Wohn/Esszimmer) - wo sich die Küche, ein Essplatz und eine Bibliothek/Büro befindet.

1 separat begehbare WC

1 separat begehbare Badezimmer

1 Abstellraum

1 Waschküche

2 Zimmer

## **EBENE 2**

1 Masterbedroom mit beeindruckender Glaswand, zwei kleine Balkone und einen Zugang zum Ankleideraum (mit Balkon) sowie zum Ensuite-Bad.

1 Treppe über die gelangt man in einen weiteren Wohnbereich mit einem Schlafzimmer, Balkon, Ankleideraum und Badezimmer

1 Bibliothek/Büro inkl. Ausgang zum Balkon

## **Ausstattung:**

- Parkettböden
- Marmor (in den Nassräumen)
- Gegensprechanlage
- Abstellräume
- Doppelgarage im Innenhof (optional)
- Kamin

- 5 Balkone
- großzügiger Kellerabteil (ca. 58m<sup>2</sup>)
- Waschküche

**Kosten:**

**KP: EUR 1.990.000,--**

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

**Stellplatz: EUR 100.000 ,-- für 2 Stellplätze (optional)**

**Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Boris Buer unter [069919473730](tel:069919473730) oder unter [boris.bueer@wisionhome.at](mailto:boris.bueer@wisionhome.at)

Weitere Objekte auf: [www.wisionhome.at](http://www.wisionhome.at)

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**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