

## **Dachgeschoss-Maisonette mit Loft-Charakter, Wellness-Oase & Weitblick**



**Objektnummer: 512**

**Eine Immobilie von Kostner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schillgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1999
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 82,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,85
Kaufpreis:	1.090.000,00 €
Betriebskosten:	563,85 €
Heizkosten:	187,57 €
USt.:	37,51 €
Provisionsangabe:	

3%+20%Ust, nur bei gültigem Kaufvertrag zu zahlen

## Ihr Ansprechpartner

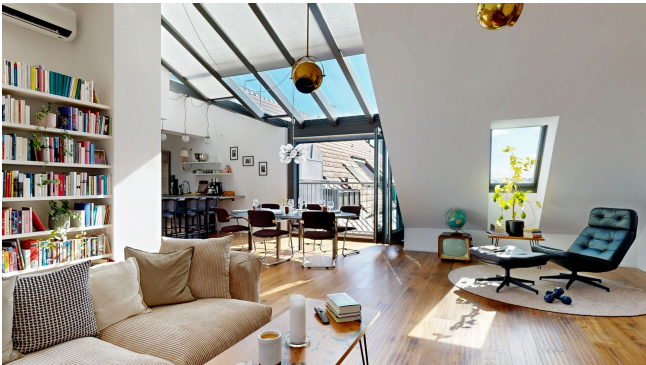


**DI (FH) Axel Bernd-Kostner**

Kostner Immobilien GmbH  
Sternngasse 3/2/6  
1010 Wien





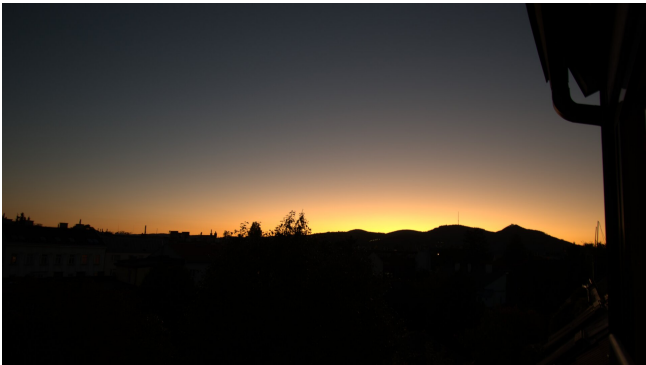












## Ebene 1





Ebene 2



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Diese einzigartige Maisonette im Dachgeschoss vereint urbanen Lifestyle mit höchstem Wohnkomfort. Auf rund **160 m² Wohnfläche**, die sich über zwei Ebenen erstrecken, erleben Sie ein Raumgefühl, das seinesgleichen sucht: Lichtdurchflutete Räume, ein beeindruckender Wintergarten mit faltbaren Glasfronten und ein eigener Spa-Bereich mit Whirlpool und Sauna schaffen eine Atmosphäre, die Wohnen zur täglichen Auszeit macht.

Bereits beim Betreten der Wohnung begeistert die großzügige Diele mit elegantem Stiegenhaus und hochwertigem Eichenboden. Die untere Ebene bietet mit zwei Schlafzimmern – eines davon mit angeschlossenem Schrankraum und kleinem Balkon – sowie einem modernen Bad mit Dusche und WC einen privaten Rückzugsort. Ein zusätzlicher Abstellraum und eine Garderobe sorgen für Ordnung und Komfort.

Das Highlight offenbart sich im Obergeschoss: ein offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Kamin, maßgefertigter Beton-Kücheninsel und angrenzendem Wintergarten, dessen Glasdach elektrisch beschattet werden kann. Von hier öffnet sich der Blick über die Dächer Wiens bis hin zu den Weinbergen – ein Panorama, das bei Sonnenuntergang unvergleichlich wirkt.

Direkt integriert ist der exklusive **Spa-Bereich** mit Whirlpool, Sauna und offener Dusche. Ob erholsames Schwitzen, Hydrotherapie im warmen Wasser oder ein Glas Wein auf dem ausklappbaren Balkon: Hier genießen Sie Wellness, ohne Ihr Zuhause verlassen zu müssen.

## Ausstattung

- Hochwertiger **Eichenboden**, geölt, gehobelt & geräuchert (Cognac)
- Italienische Fliesen von **Bisazza** im Spa-Bereich und Feinsteinzeug im Bad
- Maßgefertigte Einbauten: Beton-Küchenplatte, Bücherregale, Stieengeländer
- **Villeroy & Boch, Laufen, Dornbracht & Grohe** Sanitärausstattung mit Premium-Regenduschen
- Klimatisierung: **Samsung Windfree Geräte** (5 Inneneinheiten)
- Fußboden- & Wandheizung im Badezimmer
- Voll ausgestattete Küche mit **Samsung, AEG, NEFF**



- **Whirlpool South Seas Spa** & hochwertige Sauna mit Glasfront und LED-Multilight
- Elektrische **Wintergartendach-Beschattung**

## Weitere Details

- Baujahr des Hauses: 1990, Wohnung **komplett saniert vor 2 Jahren**
- Großes Kellerabteil
- Lift im Haus
- Bis zu **5 Stellplätze** optional erwerbbar

Diese Wohnung könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <750m

### Nahversorgung

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m  
Post <250m  
Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap