

**Exklusive Dachgeschoss Maisonette mit 2
Sonnenterrassen & Skylineblick in absoluter Ruhelage –
bestens Angebunden zum Stephansplatz**



Objektnummer: 5116

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,48 m²
Nutzfläche:	103,71 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 111,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaufpreis:	715.000,00 €
Betriebskosten:	173,18 €
USt.:	19,52 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stephan Wallner

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26



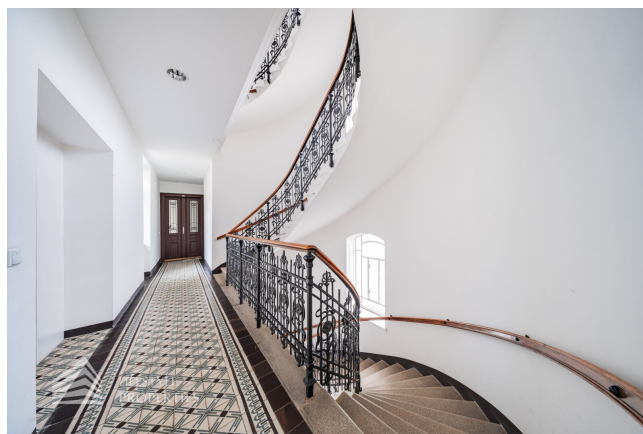








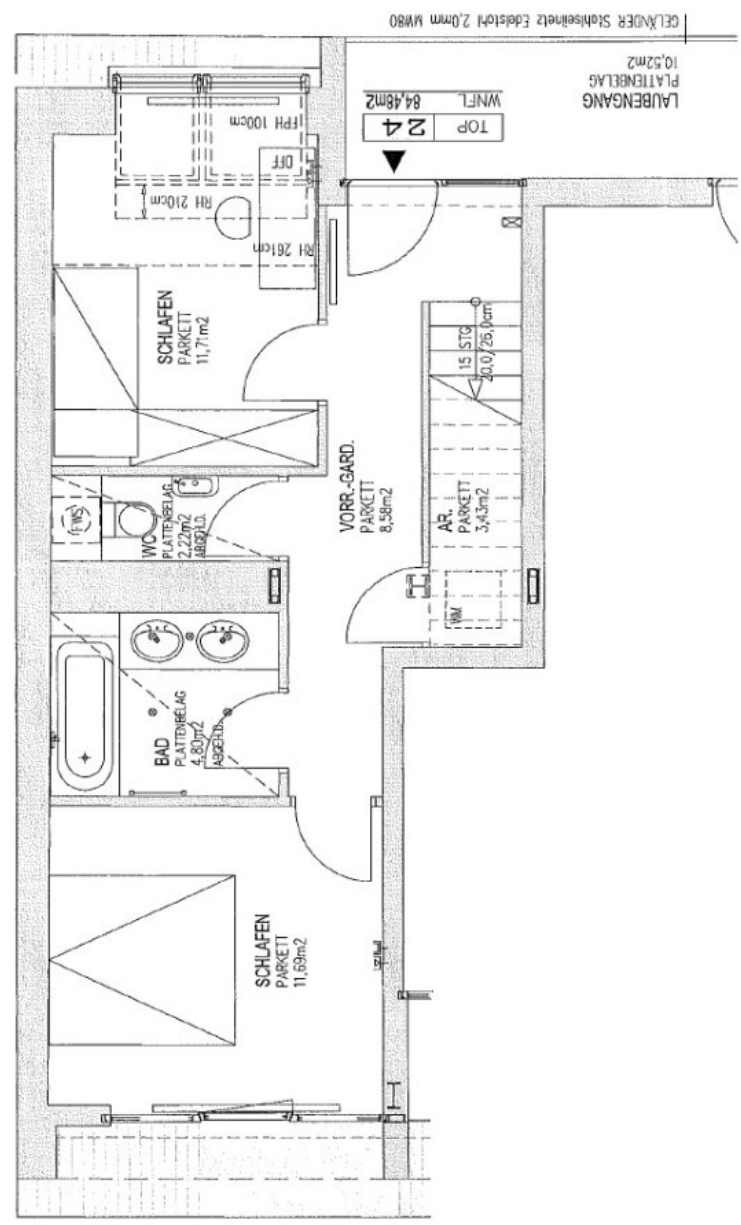


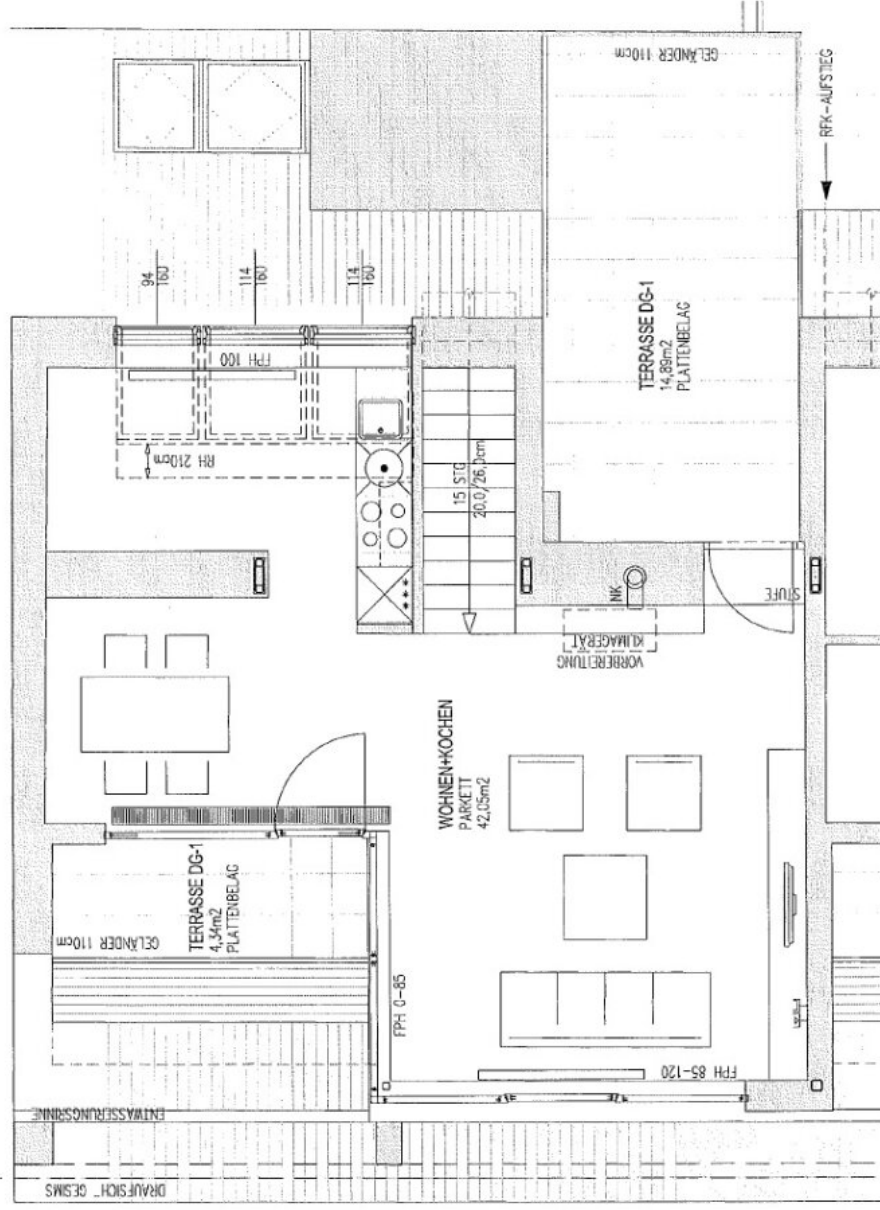






VERMIETUNGSPLÄNE





VERMIETUNGSPLÄNE

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette erstreckt sich über das 1. und 2. Dachgeschoss und verbindet urbanen Wohnkomfort mit einem stilvollen Raumgefühl und zwei traumhaften Außenflächen.

Eingangsebene – Rückzugsort mit Komfort

Beim Betreten der Wohnung öffnet sich die private Schlafetage, ideal durchdacht und hochwertig ausgestattet:

- 2 Schlafzimmer mit jeweils ca. 12 m² – perfekt als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office
- Elegantes Badezimmer mit Badewanne, geschmackvollen Armaturen
- Separates WC für zusätzlichen Komfort
- Praktischer Abstellbereich unter der Treppe, ausgestattet mit Waschmaschinenanschluss und Stauraum für Alltag & Organisation

Obere Ebene – ca. 42 m² Wohngefühl über den Dächern

Über eine stilvolle Wendetreppe gelangt man auf die sonnige Wohn- und Genießer-Ebene.

Hier öffnet sich ein weitläufiger Wohn- und Kochbereich mit ca.42 m², der durch seine Großzügigkeit, Raumhöhe und hochwertige Ausstattung beeindruckt:

- Offene Designer-Küche mit moderner Geräteausstattung
- Großzügige Fensterflächen und ein luftiges Raumgefühl
- Perfekte Ausrichtung eines hellen, freundlichen Wohnbereichs

Zwei Terrassen – zwei Erlebnisse

Die Wohnung offeriert zwei besonders rare Außenflächen, die absolute Highlights darstellen:

- ca. 15 m² hofseitige Terrasse (Nord-Ost)
 - Ideal für Frühstück in der Morgensonne
 - Ruhiger Blick in den Innenhof, weitgehend windgeschützt
 - Viel Platz für Lounge, Pflanzen oder einen kleinen Essbereich
- ca. 4,5 m² straßenseitige Terrasse (Süd-Ost)
 - Perfekt für Sonne bis in den Nachmittag
 - Urbaner Stadtblick, ideal für eine kleine Café- oder Leseecke

Beide Terrassen verbinden den offenen Wohnraum mit dem Flair der Stadt und schaffen ein unvergleichliches Penthouse-Feeling.

Highlights auf einen Blick

- Maisonette über 2 Ebenen im Dachgeschoss

- ca. 42 m² Wohn-/Essbereich mit offener Luxus-Küche
- 2 Schlafzimmer à ca. 12 m²
- Badezimmer mit Wanne + separates WC
- 2 Terrassen ca. (15 m² & 4,5 m²) mit Ausblick in zwei Himmelsrichtungen
- Waschmaschinenanschluss & Stauraum im Untergeschoss
- Lichtdurchflutetes Wohnkonzept mit herrlichem Stadtblick

Die stilvolle und bestens erhaltene Liegenschaft besticht durch ihre erstklassige Lage direkt am Kardinal-Nagl-Platz, eingebettet in eine ruhige, verkehrsberuhigte Einbahnstraße. Dieses durchdachte Penthouse wurde im Rahmen des DG-Ausbaues 2008 errichtet.

Dank der unmittelbaren Nähe zur U-Bahn-Station ist eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum gegeben, während die charmante Umgebung mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Grünflächen ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Stephan Wallner

national - Tel: [0664 5228831](tel:06645228831)

international - Tel: [+43 664 5228831](tel:+436645228831)

e-mail: wallner@lifestyle-properties.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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap