

**Edler DG-Erstbezug im Herzen des 9. Bezirks –  
Terrassenoase & nachhaltige Heiztechnik**



**Objektnummer: 21639**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lustkandlgasse 37
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	137,88 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.999.999,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

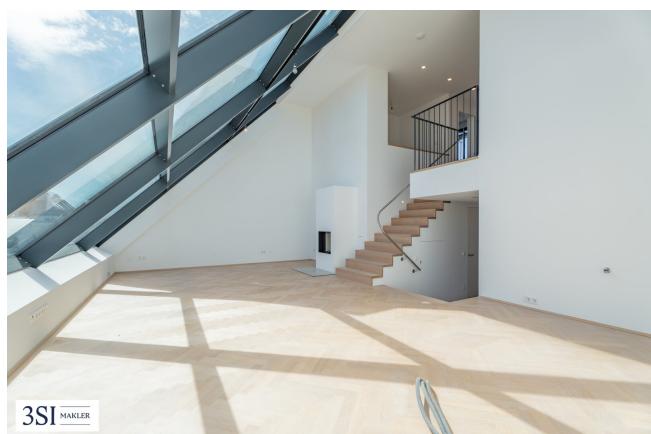
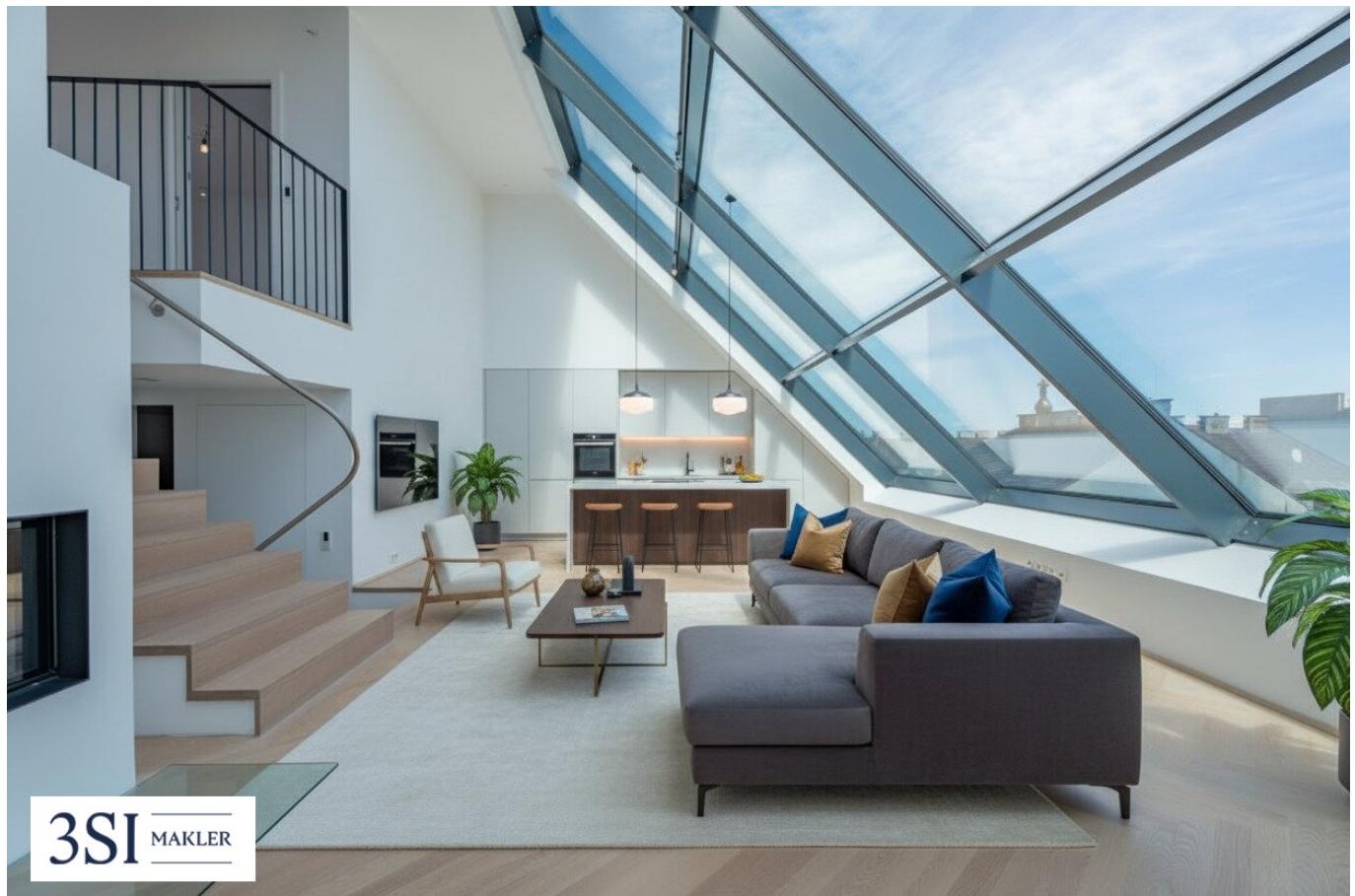
## Ihr Ansprechpartner

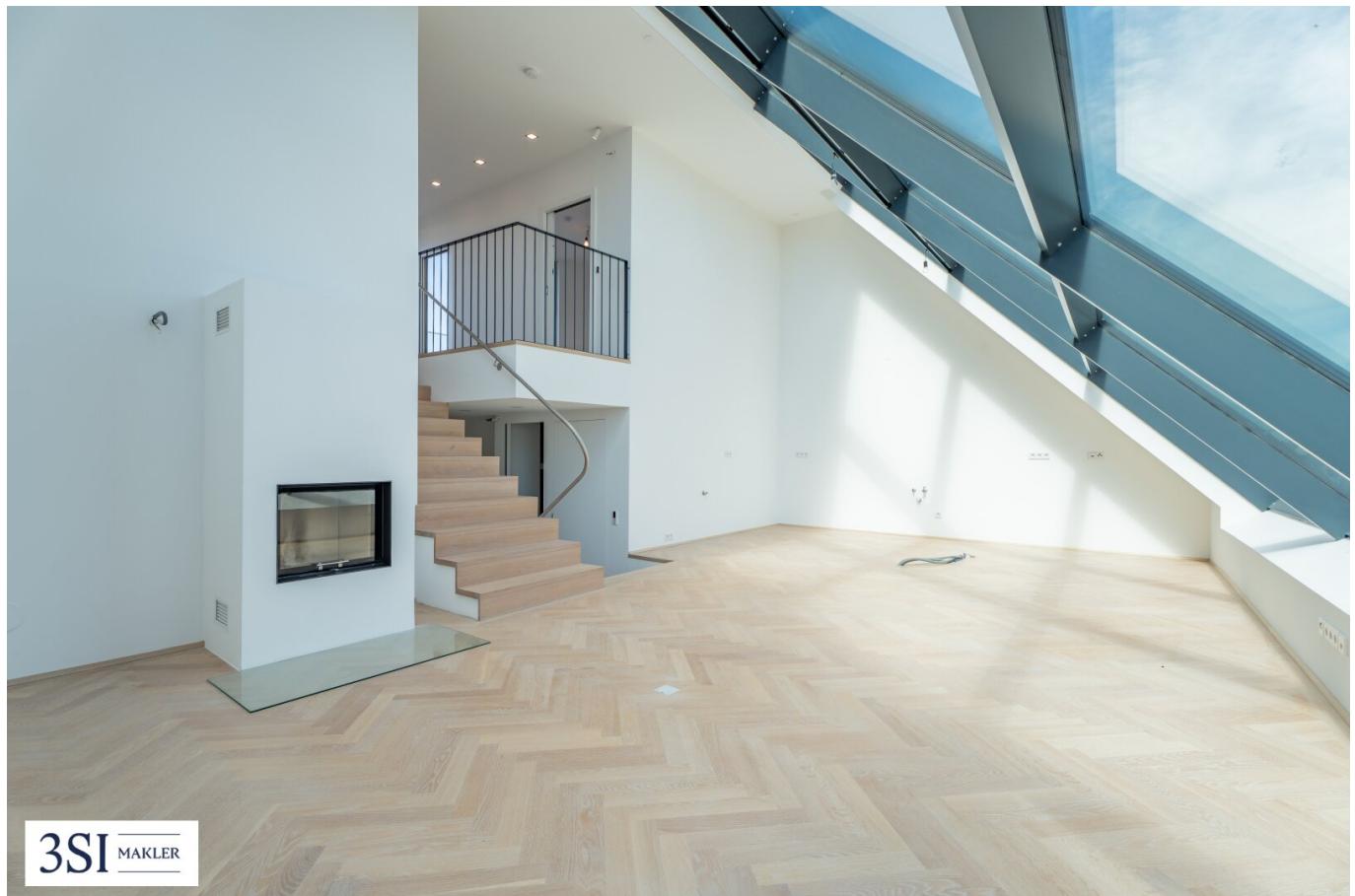


**Mario Häring**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54









3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER

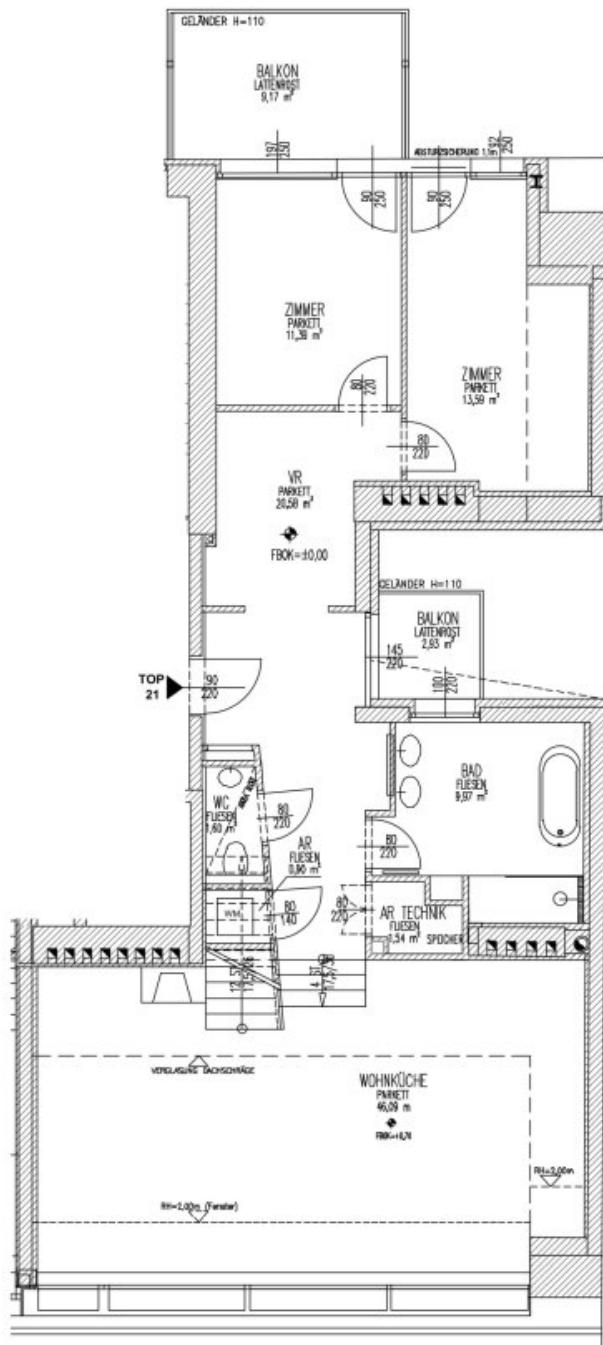






3SI MAKLER

1.DG



# Objektbeschreibung

## TOP 21

Diese außergewöhnliche Wohnung befindet sich in einem aufwendig revitalisierten Altbau, der den klassischen Wiener Charme mit modernster Technik und zeitgemäßer Wohnqualität verbindet.

Der neu ausgebauten Dachgeschossbereich präsentiert sich als Erstbezug mit einer hochwertigen Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Großzügige Raumhöhen, riesige Fensterfronten, stilvolle Details und ein harmonisches Zusammenspiel aus traditionellen Elementen und moderner Architektur verleihen diesem Zuhause eine besondere Atmosphäre.

Edle Materialien, durchdachte Grundrisse und lichtdurchflutete Räume schaffen ein Wohngefühl auf höchstem Niveau. Hier trifft Altbau-Eleganz auf komfortorientiertes Wohnen – perfekt für alle, die das Besondere suchen.

- Vorraum
- Ebene 1:
  - 2 Schlafzimmer - eines davon mit Zugang zum Balkon
  - Badezimmer mit Dusche und Wanne und Zugang zu einem kleinen Balkon
  - separates WC
  - Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
  - Wohnküche mit riesigen Fensterfronten

- Ebene 2: "eigener Wohnbereich" mit Vorraum sowie Schlafzimmer + Badezimmer mit WC

## **Highlights Ausstattung**

- Luftwärmepumpe
- Bauteilaktivierung
- Klimaanlage
- Wandheizung
- Kamin
- Nach modernsten Standards renoviert
- Eiche Vollholz -Parkettboden / Fischgrät Verlegung
- moderne Decken- und Wandbeleuchtung
- hochwertige Sanitär- & Badausstattung
- Großformat Feinsteinzeug
- Vollholz Kassettentüren

- Fußbodenheizung

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <75m  
Apotheke <225m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <650m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m  
Kindergarten <75m  
Universität <325m  
Höhere Schule <200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <1.825m

**Sonstige**

Geldautomat <150m

Bank <150m

Post <150m

Polizei <675m

**Verkehr**

Bus <125m

U-Bahn <200m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <325m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap