

**Exklusive Dachgeschoßwohnung mit großer Dachterrasse
und einzigartigem Blick über Wien - Nähe Cottage /
Gersthofer Platzl**



Objektnummer: 334

Eine Immobilie von G2 Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Wohnfläche:	258,12 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	68,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,15
Kaufpreis:	2.350.000,00 €
Betriebskosten:	764,55 €
USt.:	76,46 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

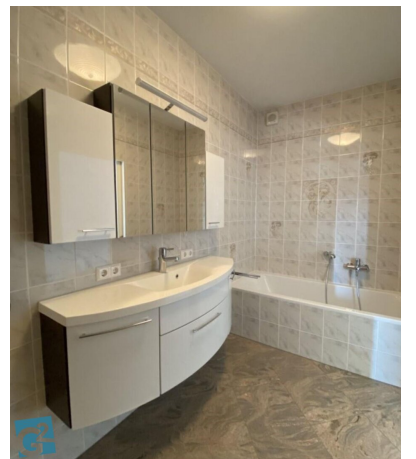
Mag. Thomas Tischler

G2 Real GmbH
Gumpendorfer Straße 10-12/2a
1060 Wien

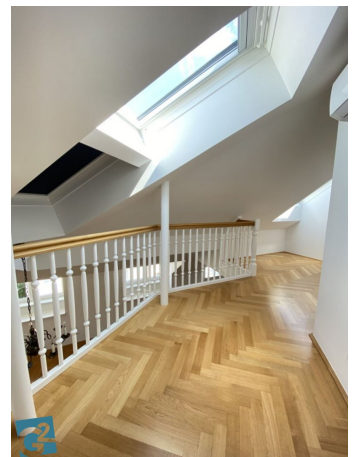
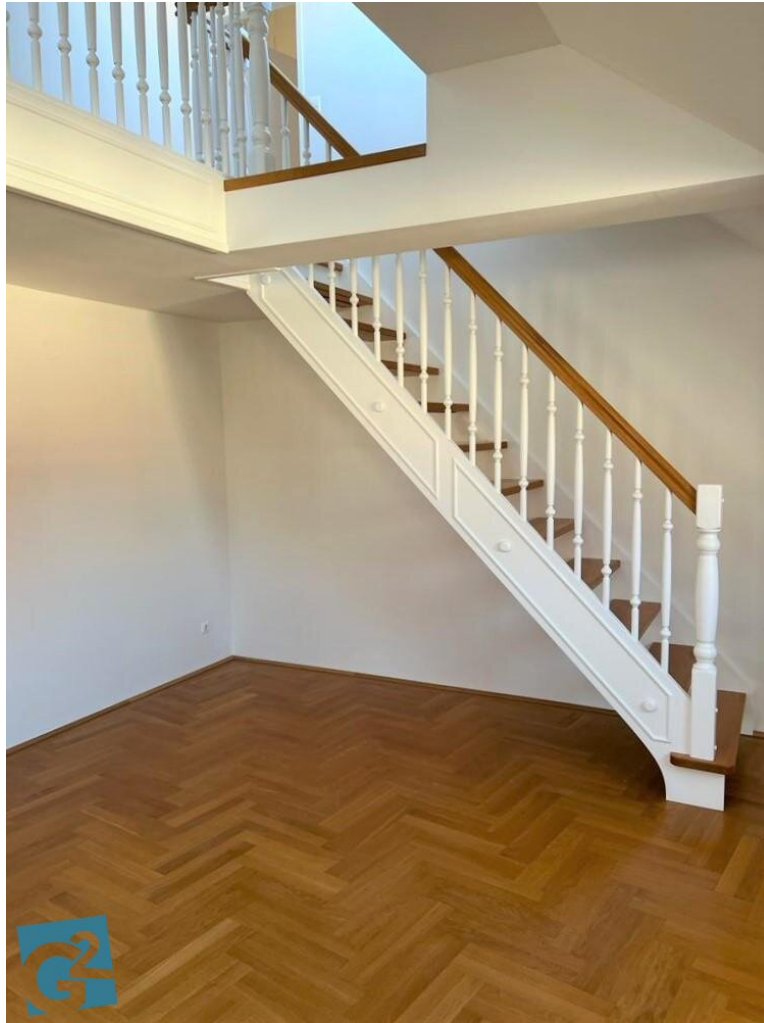
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

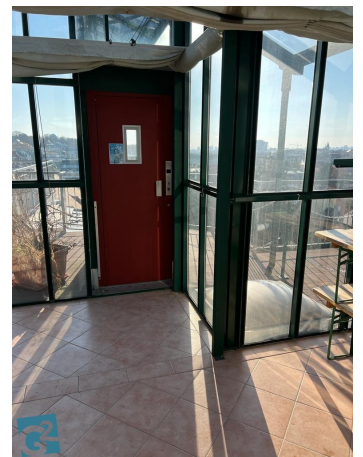
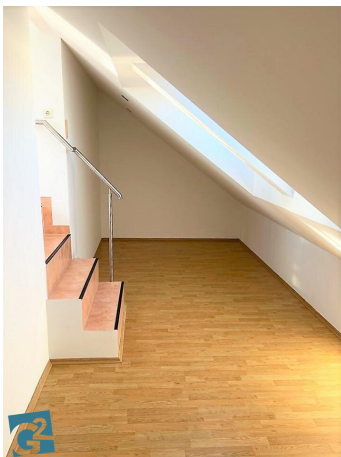






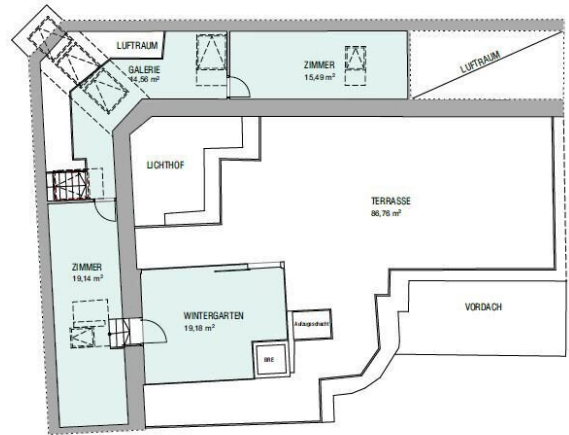
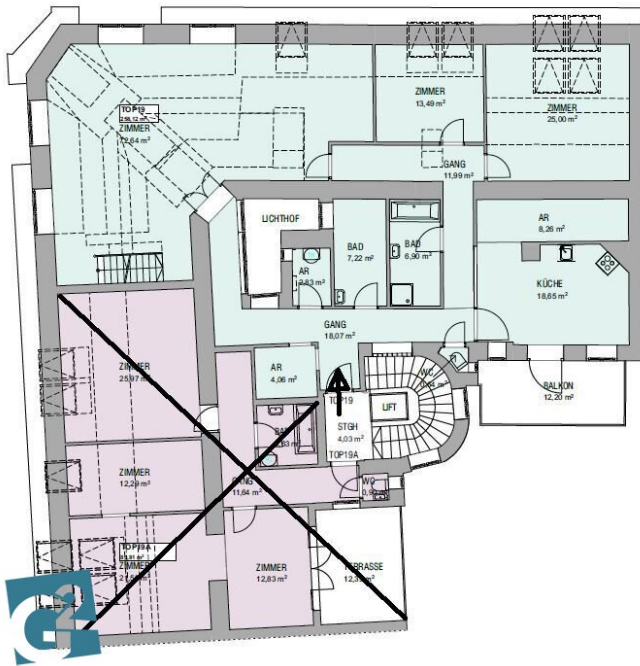












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine repräsentative Dachgeschoßwohnung auf 2 Ebenen mit ca. 260m² Nutzfläche sowie ca. 100m² Freifläche (12m² südseitiger Balkon und 87m² Dachterrasse) in einem sehr gepflegten, charmanten Altbau an der Ecke Alseggerstraße / Ferrogasse.

In der unteren Ebene (= 1. Dachgeschoß) befinden sich folgende Räume:

- Eingang / Vorraum mit großer Garderobe
- lichtdurchfluteter, 2-geschossiger Wohnraum (ca. 72m²) mit offener Treppe in das 2. DG
- Master bedroom (ca. 25m²)
- Schlaf-, Kinder-, Arbeitszimmer (ca. 13m²)
- möblierte und komplett ausgestattete Küche
- große Speis / Vorratsraum
- möbliertes Bad mit Dusche, Wanne, Waschtisch, Bidet
- separates WC
- Wirtschaftsraum (optional zu einem weiteren Bad ausbaubar)
- Abstellraum / Haustechnik
- ca. 12m² südseitiger Balkon (direkt von der Küche begehbar)

Das Obergeschoß (= 2. Dachgeschoß) besteht aus einer offenen Galerie sowie 2 weiteren, kleineren Räumen (mit Dachschrägen). Von dort gelangt man über wenige Stufen auf die beeindruckende Dachterrasse mit einem rundum verglasten Wintergarten, welcher über eine eigene Liftstation verfügt und exklusiv den Bewohnern zur Verfügung steht. Die außergewöhnliche Größe der Terrasse und der Blick auf die Stadt sowie die angrenzenden Bezirke sind einzigartig. Absolute Privatsphäre ist garantiert, da die Terrasse nicht einsehbar ist.

Sowohl die Wohnung als auch das Haus befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand in einer der besten Lagen von Währing. Zum Gersthofer Platzl sind es lediglich 3 Gehminuten. In unmittelbarer Nähe befindet sich die gesamte Infrastruktur für den täglichen Bedarf (Supermarkt, Apotheke, Bank etc) sowie Schulen, Restaurants, Cafes etc. sowie eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Straßenbahn, Bus, Schnellbahn). Zum

beliebten Türkenschanzpark mit seinen vielen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind es ebenfalls nur wenige Gehminuten.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap