

## **Exklusive Dachwohnung auf einer Ebene in Toplage**



**Objektnummer: 1703**

**Eine Immobilie von M<sup>2</sup> STEINER IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	108,71 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	121,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	1.415.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

50.940,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

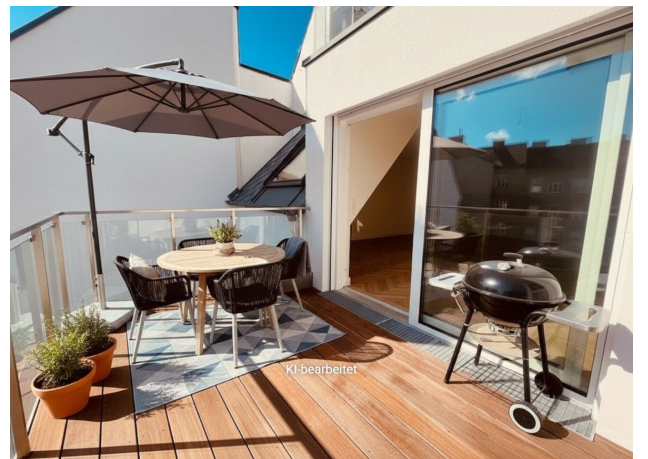


**Martin Steiner**

M<sup>2</sup> STEINER IMMOBILIEN  
Apollogasse 9/17  
1070 Wien

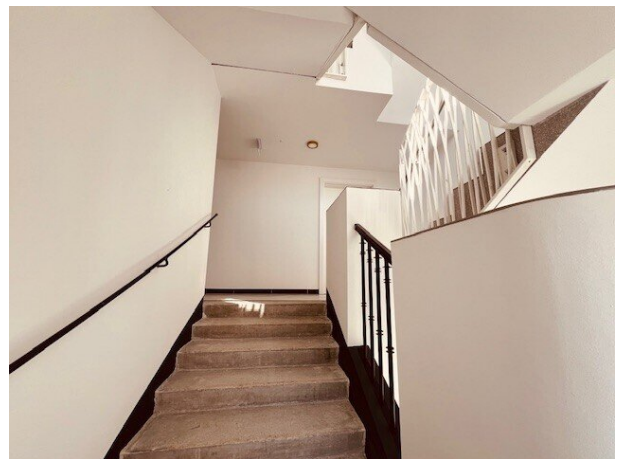




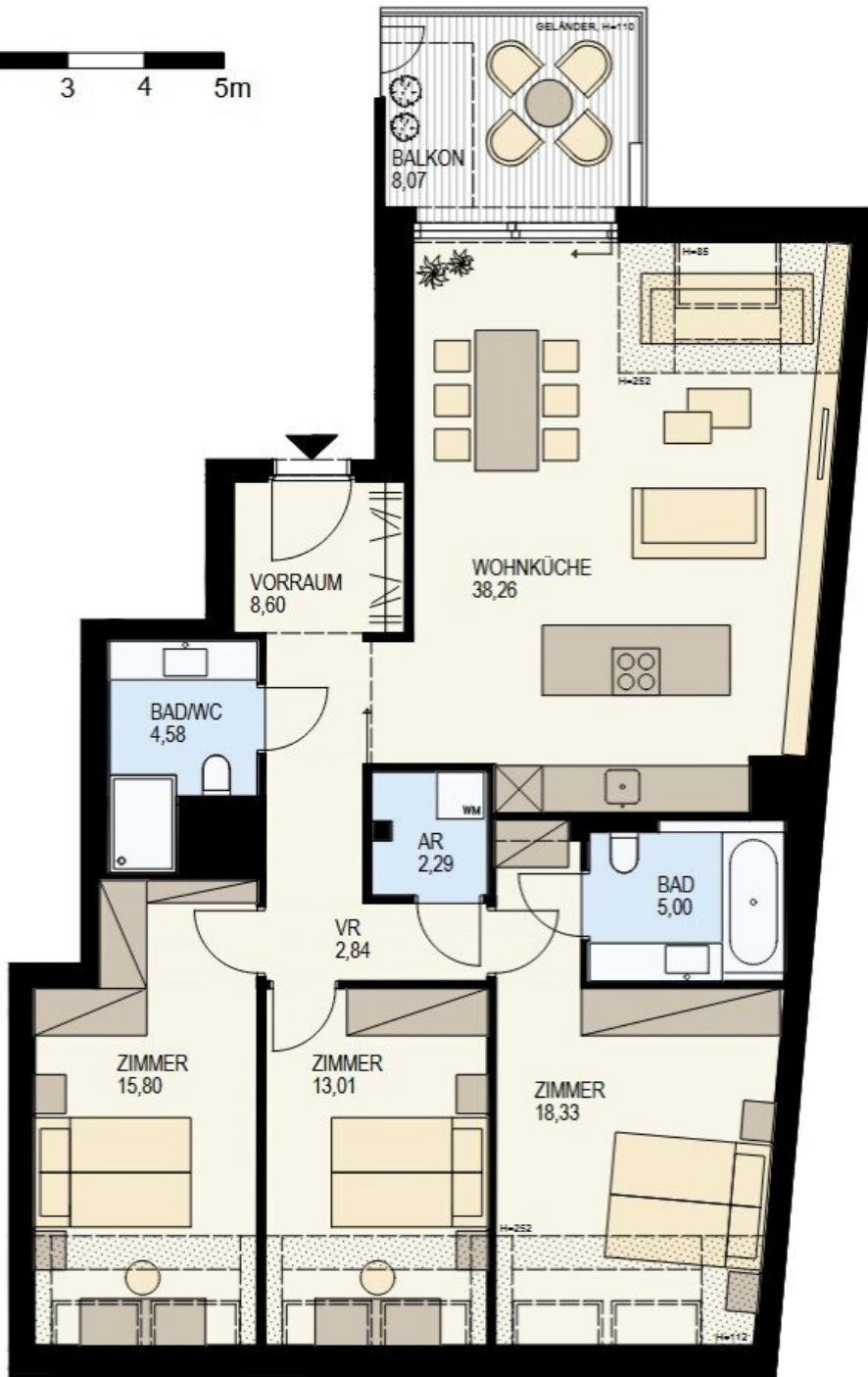












## Objektbeschreibung

Großzügige 4-Zimmer Dachwohnung mit sonniger SW-Terrasse

- Erstbezug
- rd.8 m<sup>2</sup> sonnige SW-Terrasse
- rd. 6 m<sup>2</sup> Urban Gardening Fläche am Flachdach des Hofgebäudes
- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Qualitätsvolles Feinsteinzeug im Sanitärbereich
- Markensanitärprodukte in den Bädern
- Fassettentüren Altwien
- Altbau-Raumhöhe
- Holz-Alu-Fenster
- Elektrische Außenjalousien
- Air Condition
- Fußbodenheizung über energiesparende Luftwärmepumpe
- Die Wohnung befindet sich in einem kernsaniertem Staltpbau.

Im Zuge der Um- und Ausbaumaßnahmen wurde das Dachgeschoss ausgebaut, ein Lift und eine Tiefgarage errichtet sowie die gesamte Haustechnik erneuert und eine nachhaltige Energieversorgung geschaffen.

In diesem Projekt sind traumhafte Wohnungen für traditionelle Großstadtmenschen entstanden, die eine hohe Erwartung an Komfort, Ästhetik und urbane Lebensqualität haben und gleichzeitig auch auf der eigenen und ruhigen Terrasse mit Blick in einen sehr großzügigen und teilweise begrünten Innenhof entspannen wollen.

## LAGE - INFRASTRUKTUR - VERKEHRSANBINDUNG

Erstklassige ruhige Citylage im Herzen von Wien, fußläufig vom Karmelitermarkt, Augarten und Donaukanal entfernt.

Hier profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur mit einem ein ausgezeichneten Angebot an Supermärkten, Geschäften des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzten, Apotheken, Banken, Bäckereien und guten Restaurants in Gehweite entfernt.

Ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch die Straßenbahnlinie 1, 2 und 31, die U-Bahn-Linien U2 und U4 (Schottenring), U2 Taborstrasse und Buslinien, 5A und 5B gegeben. Der Bahnhof und Verkehrsknotenpunkt Wien Praterstern ist lediglich eine U-Bahn-Station entfernt.

*Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu kontaktieren. Ihr neues Leben in dieser traumhaften Wohnung wartet bereits auf Sie!*

Die möblierten Bilder sind KI bearbeitet.

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 <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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap