

ERSTBEZUG - Sonnige Dachgeschossmaisonette in sanierter Altbauperle an der U1



IMG_2804

Objektnummer: 141/84238
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2025
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	98,39 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 54,35 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	569.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



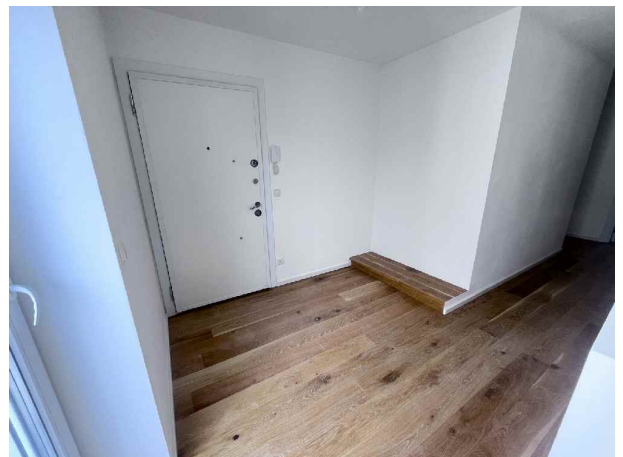
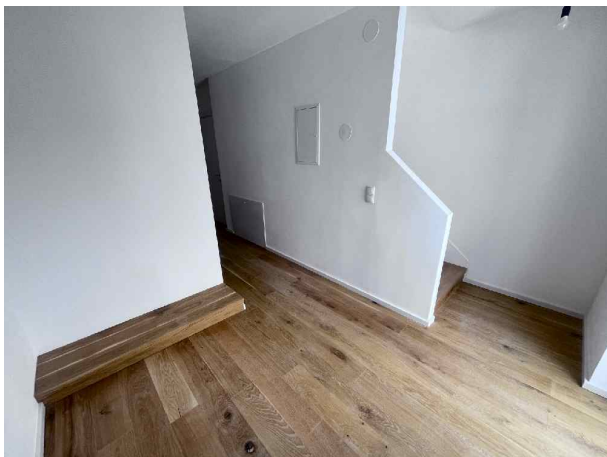
Timo Kohlweiss

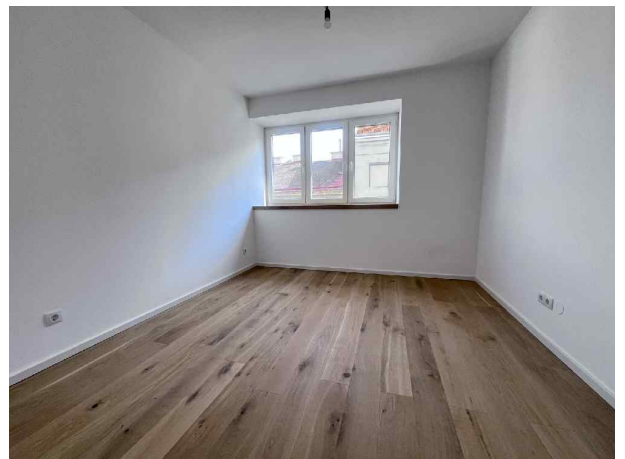
Rustler Immobilientreuhand

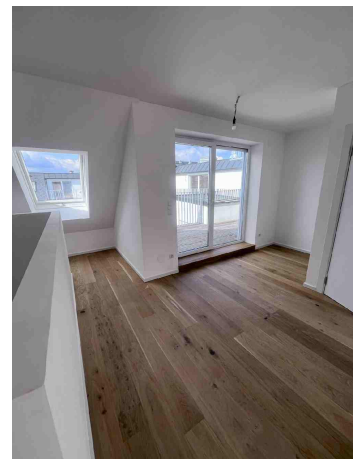
T +43 1 8949749 683

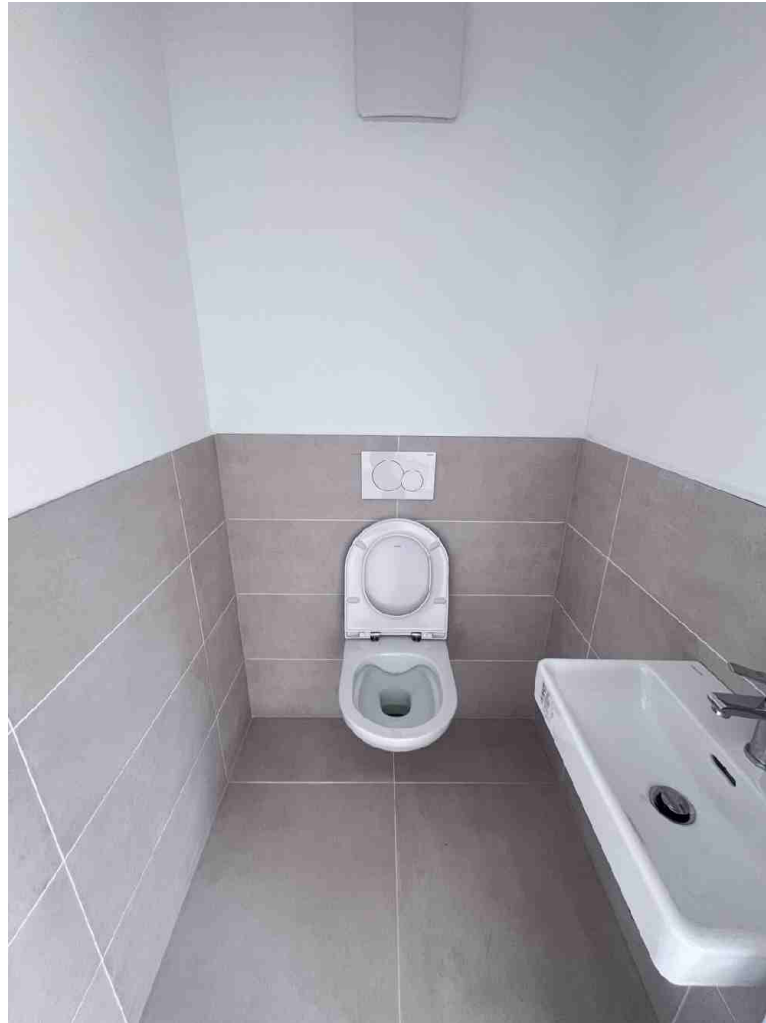
H +43 676 834 34 683

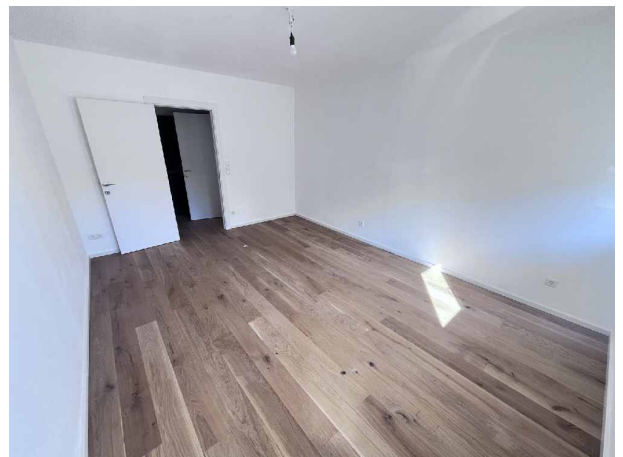
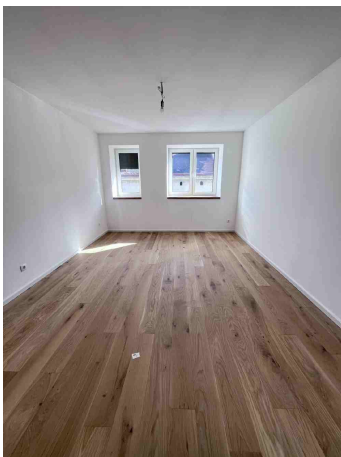
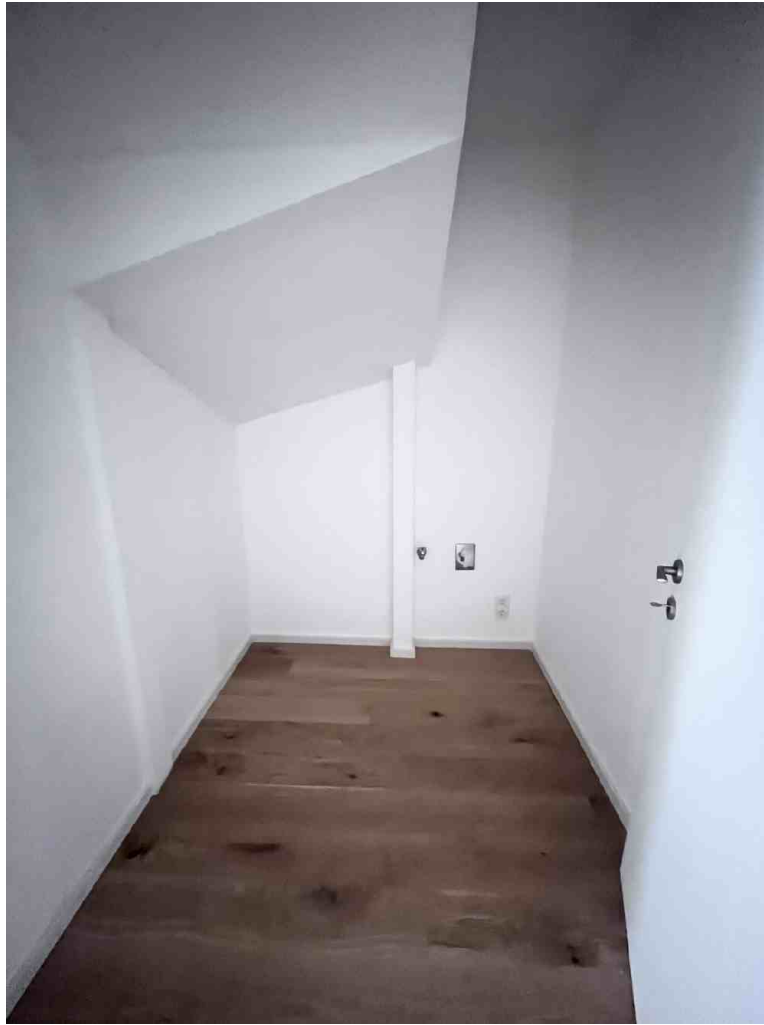
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

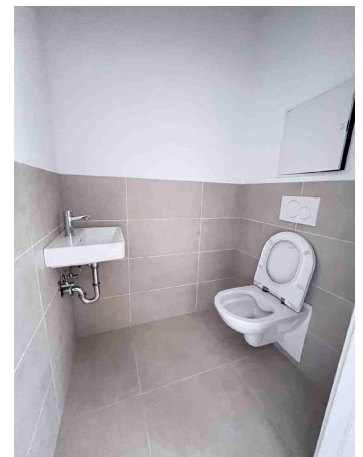


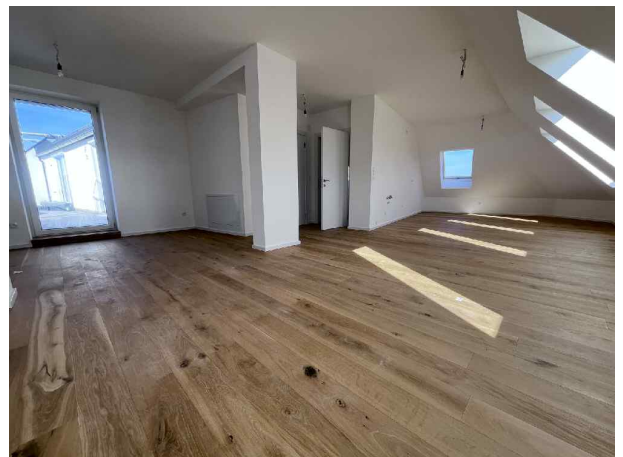
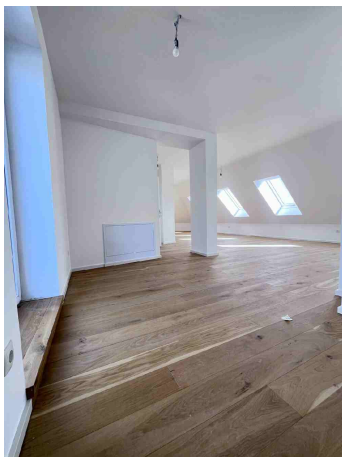
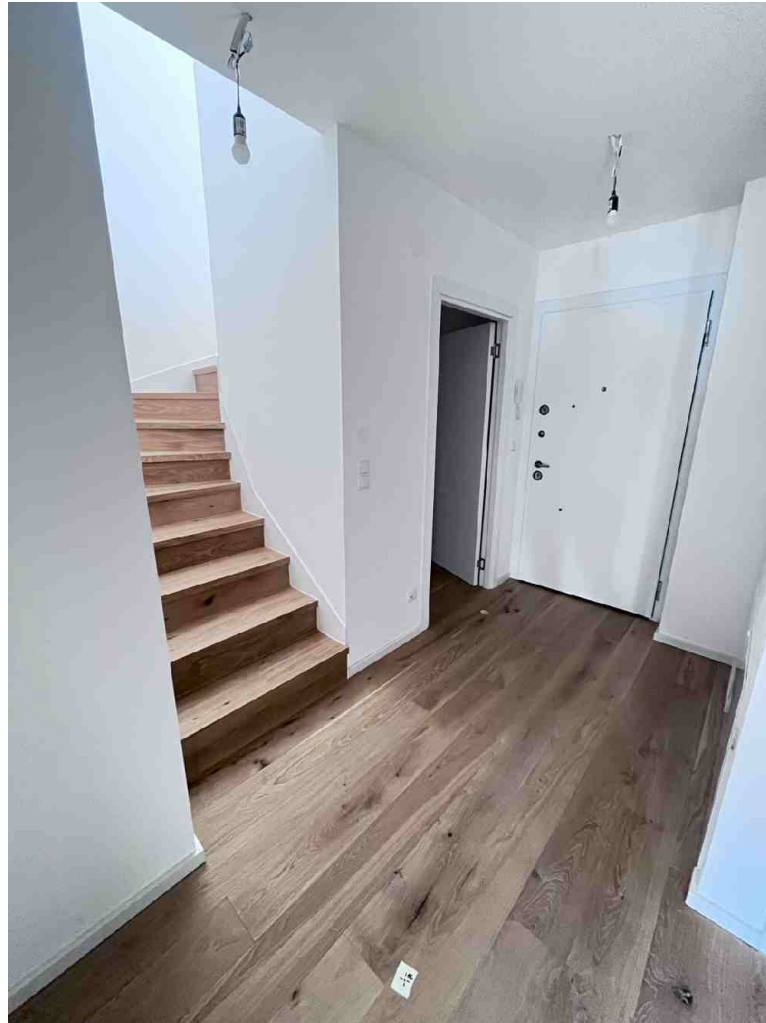


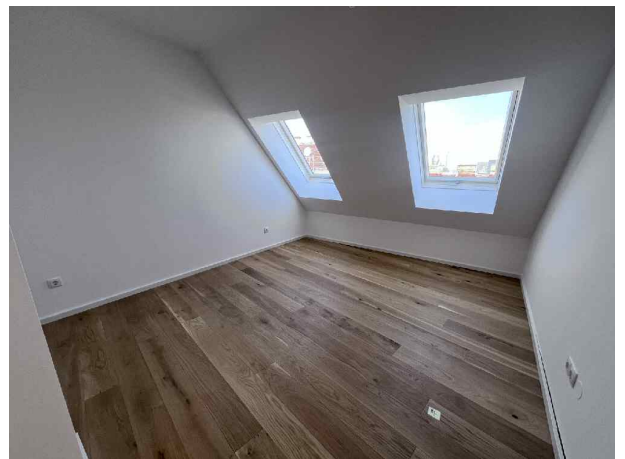
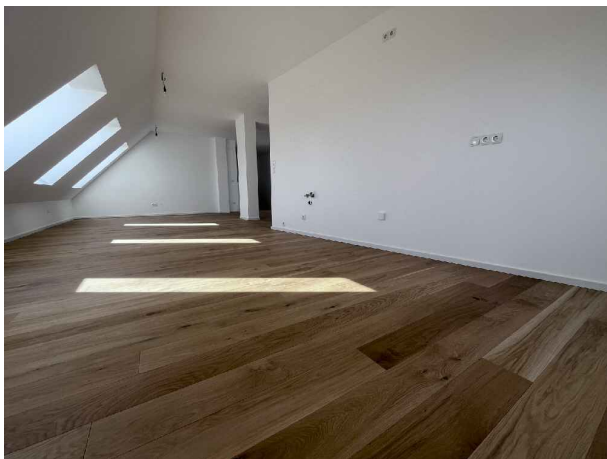


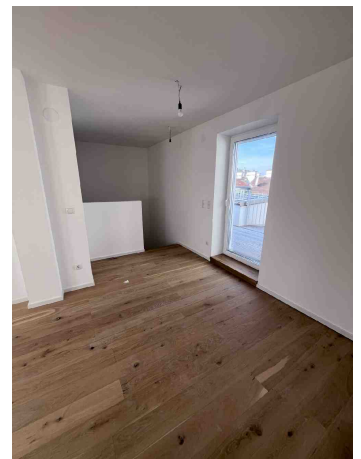
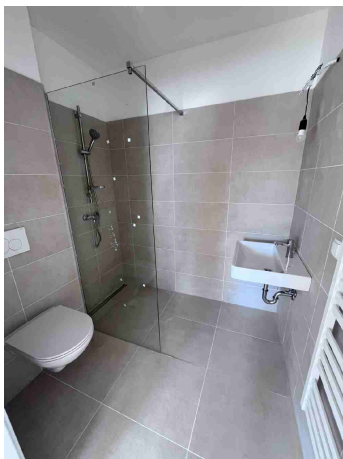




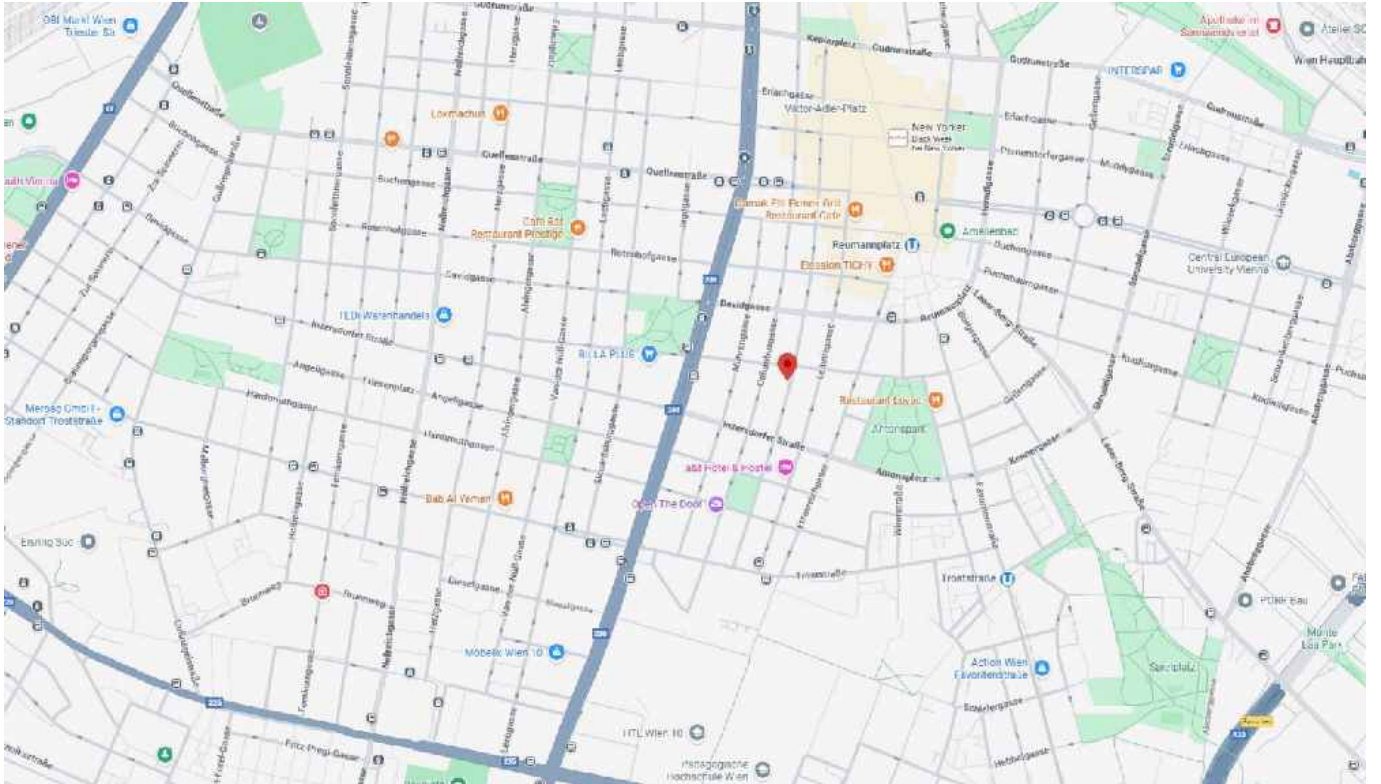


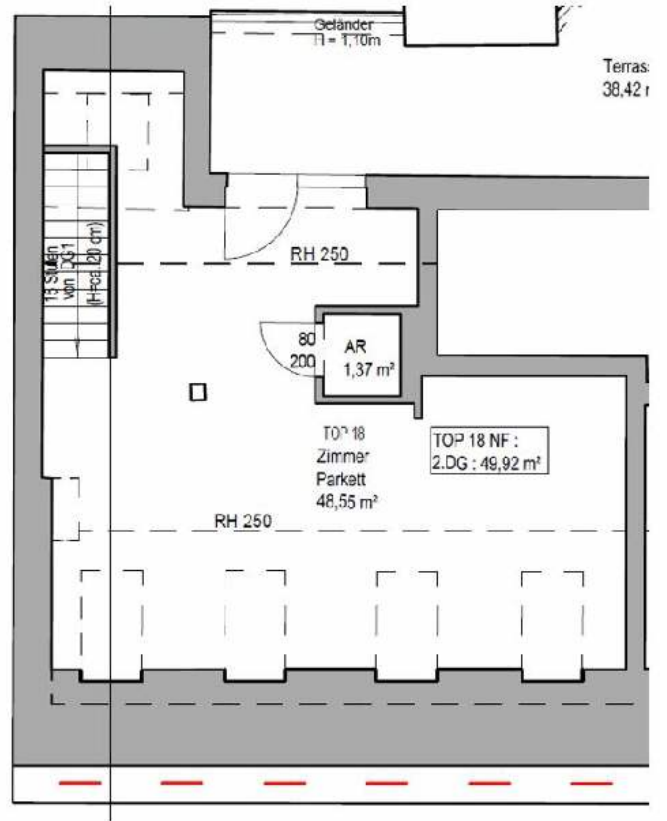
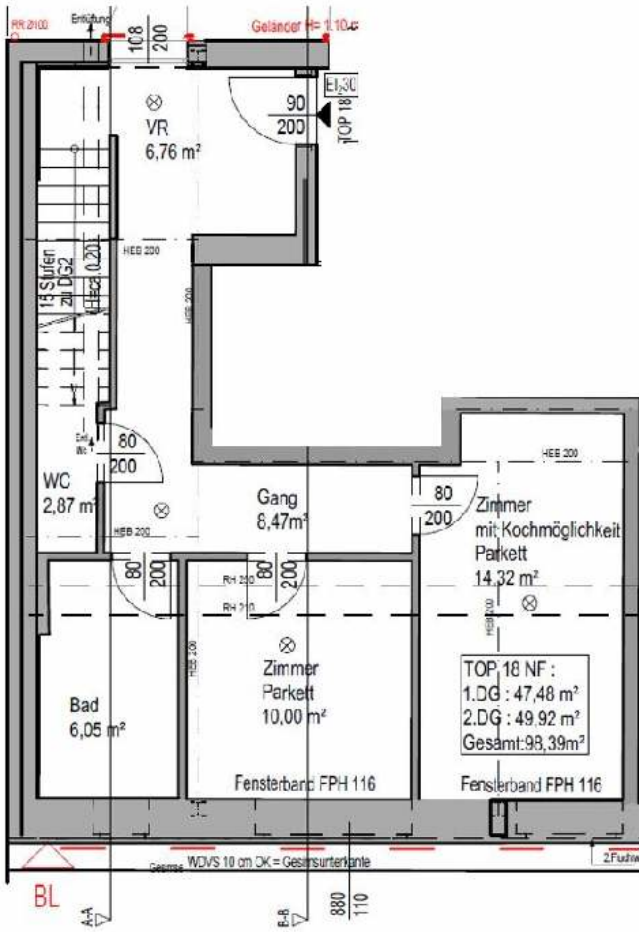












Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitengasse, und doch mitten im Leben, erwartet Sie ein liebevoll saniertes Gründerzeitwohnhaus mit Geschichte und Charakter. Die Liegenschaft in der Senefeldergasse wurde umfassend saniert und überzeugt durch stilvolle Details und moderner Infrastruktur. Im neu ausgebauten Dachgeschoss befindet sich das absolute Highlight - 4 Maisonettewohnungen mit einladenden Terrassenflächen, sowie eine kompakte moderne 3-Zimmerwohnung. Die Verrohrung für die Klimaanlage ist im Dachgeschoss vorbereitet.

Das Gebäude wurde von Grund auf saniert - verfügt nun über neu geschaffene Kellerabteile, Aufzug, ein einladendes Stiegenhaus sowie einer wunderschönen Hausfassade. Dabei wurde großer Wert darauf gelegt, den authentischen Altbaucharme zu bewahren und mit zeitgemäßer Wohnqualität zu verbinden.

Zum Verkauf stehen 13 sanierte Altbauwohnungen in den Regelgeschossen, sowie 5 neu geschaffenen Dachgeschosswohnungen. Exklusive Wohneinheiten mit Größen von ca. 40m² bis 105m² und 2 bis 4 Zimmern - jede einzelne mit einem klaren Fokus auf Qualität, Design und Wohngefühl.

Ausstattung

Alle Wohnungen befinden sich im Erstbezug. Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen:

- Wärmeversorgung durch Fernwärme
- komfortables Heizen durch Fußbodenheizung
- elektrischer Wandheizkörper in den Badezimmern
- exklusive Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- großformatige Fliesen in den Sanitärbereichen
- Badewannen oder bodenbündige Duschen mit
- qualitativ hochwertigen Armaturen
- massive Wohnungseingangstüren mit Einbruchsschutz
- hochwertige Fenster und Fenstertüren
- Kabel-TV sowie Internet-Anschlüsse
- Fahrradabstellraum
- Großzügige Grundrisse mit viel Licht und wohlfühlender Raumhöhe

Lage



Die Senefeldergasse ist eine beruhigte Seitengasse inmitten des traditionellen Favoritenviertels. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Mischung aus urbanem Lebensgefühl und Naherholung: In Gehweite befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, Restaurants, Schulen und Kindergärten. Die nahegelegene Favoritenstraße bietet eine Vielzahl an Geschäften und eine direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz - die U1-Station "Reumannplatz" sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind rasch fußläufig erreichbar. In wenigen Minuten gelangt man so sowohl in die Wiener Innenstadt als auch zum Erholungsgebiet Wienerberg und Oberlaa.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.