

**Modernes Penthouse mit 5 Zimmern auf 2 Ebenen |
Panorama-Aussicht über den Dächern Wiens | 14 m²
Terrasse**



Objektnummer: 505

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wallgasse 26
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	209,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,54 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Betriebskosten:	421,63 €
USt.:	43,35 €
Provisionsangabe:	

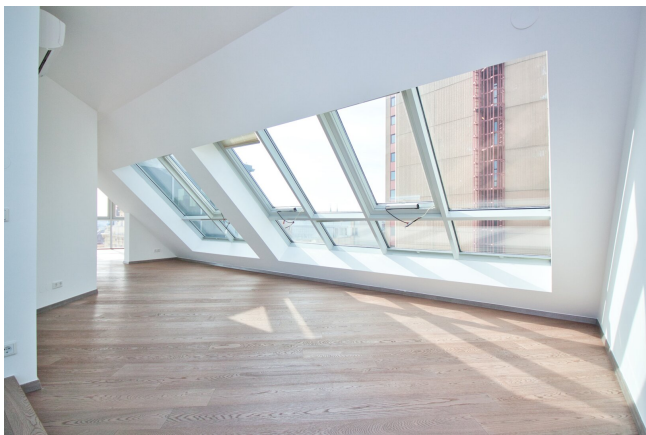
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13















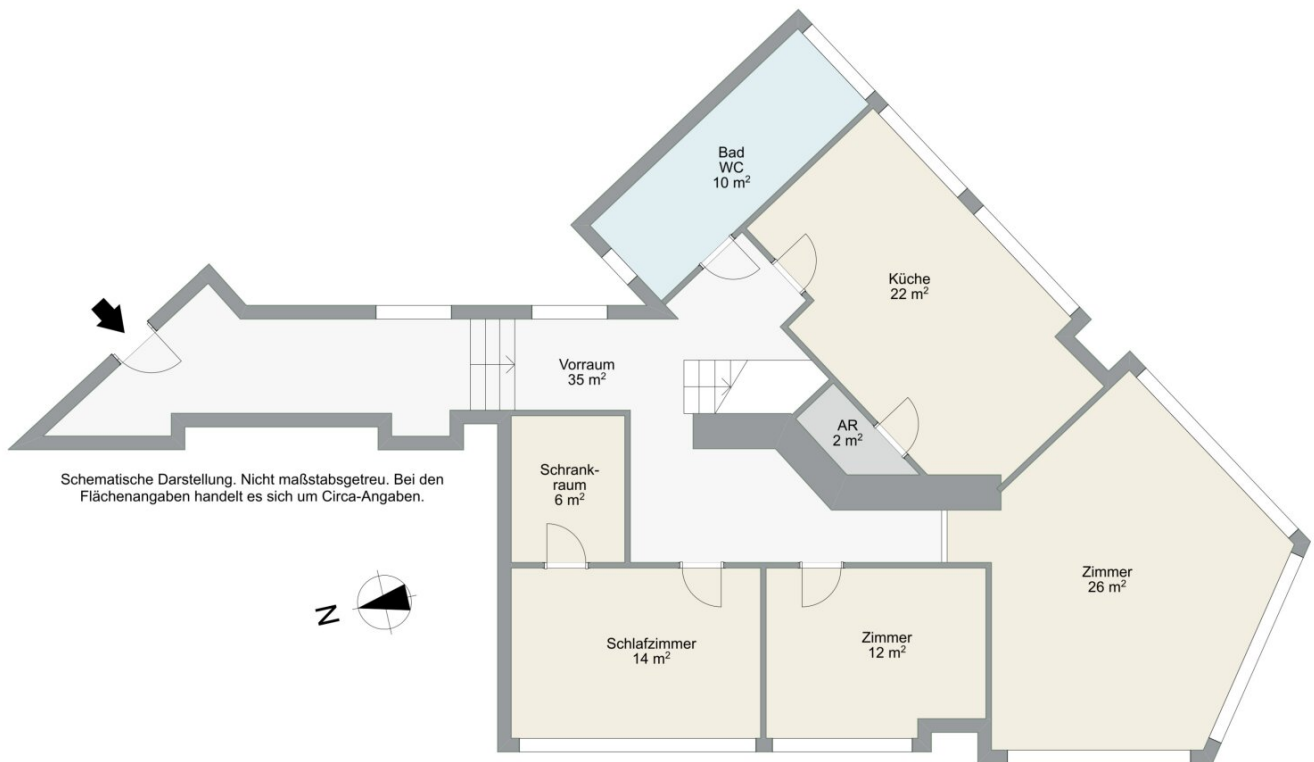




1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS



1. DACHGESCHOSS



Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.



2. DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Dachgeschoßwohnung ab sofort zum KAUF an:

Wunderschönes DG-Penthouse mit 5 Zimmern auf 2 Ebenen, Panorama Aussicht über den Dächern Wiens mit ca. 209 m² Wohnfläche und ca. 14 m² Terrasse

ÜBER DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im 2010 fertiggestellten Dachgeschossausbau im **1. und 2. DG mit Lift** in einem gepflegten, modernisierten Altbauwohnhaus im schönen, belebten & beliebten 6. Wiener Gemeindebezirk.

Das Objekt selbst ist rd. **209 m² groß**, liegt süd-/westlich ausgerichtet und verfügt über eine ca. **14 m² große, sehr private Terrasse**.

Die Wohnung bietet **Parkett-** und hochwertige **Fliesenböden**, Fußbodenheizung, **eine Klimaanlage** sowie herrliche **Panorama-Fenster**, die eine atemberaubende Aussicht und Privatheit über den Dächern Wiens ermöglichen.

FACTBOX

- riesiger Wohn-/Essbereich mit über 50 m² in der oberen Ebene
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- fünf helle Zimmer
- zwei WCs
- ca. 14 m² Terrasse
- Klimaanlage
- Fußbodenheizung

UNTERE EBENE

Mittels Aufzug gelangt man in das 1. DG eines **gepflegten Wohngebäudes**. Beim Betreten dieses besonderen Objekts, fallen sofort die geschmackvollen **Verglasungen**, der **offene, helle und moderne Grundriss** und der einladende **Stiegenaufgang** ins Auge.

Der **Vorraum** selbst ist äußerst großzügig, bietet viel Platz zum Ankommen und erschließt - zusammen mit dem angrenzenden Flur - die gesamte untere Etage der Wohnung.

Auf dieser Ebene befinden sich **vier großzügige, helle Zimmer** (von 14 bis ca. 20 m² groß). Jedes Zimmer verfügt über herrliche Fenster, die für ausreichend Licht und Helligkeit sorgen. Auf dieser Ebene befindet sich auch ein modern gestaltetes **Badezimmer** mit Badewanne, verglaster Dusche, WC, Doppelwaschtisch und Einbauspiegel, Waschmaschinenanschluss sowie herrlichem Wienblick.

Vom Vorraum aus führt ein **moderner, verglaster Aufgang** in die lichtdurchflutete, obere Ebene:

OBERE EBENE

Oben erwartet Sie ein **großer Wohnbereich mit mehr als 50 m²**. Großzügigkeit und Weitsicht wird hier groß geschrieben, die zahlreichen Fenster sorgen für ein einzigartiges **Ambiente**, viel **Licht** und Helligkeit.

Die vom Wohnbereich begehbare ca. **14 m² große, östlich ausgerichtete Terrasse** ist äußerst privat und lädt zu angenehmen Stunden über den Dächern von Wien ein.

Beheizt wird das Objekt mittels **Fußbodenheizung über eine Gasetagenheizung**.

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Der **moderne Dachgeschossausbau** des gepflegten, modernisierten Altbauwohnhauses aus den 1900er Jahren, wurde ca. 2010 fertiggestellt.

Öffentlich sind Sie hier **BESTENS** angebunden: Fußläufig erreichen Sie in ein paar

Gehminuten **Wien Westbahnhof** mit den U-Bahnlinien U3 & U6, zahlreichen Zügen sowie Straßenbahnlinien.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m

Apotheke <175m

Klinik <400m

Krankenhaus <425m

Kinder & Schulen

Schule <50m

Kindergarten <100m

Universität <775m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <900m

Sonstige

Geldautomat <275m

Bank <275m

Post <300m

Polizei <350m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <100m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <300m

Autobahnanschluss <4.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap