

**Modernes Penthouse mit 5 Zimmern auf 2 Ebenen |  
Panorama-Aussicht über den Dächern Wiens | 14 m<sup>2</sup>  
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 <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,54 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Betriebskosten:	421,63 €
USt.:	43,35 €
Provisionsangabe:	

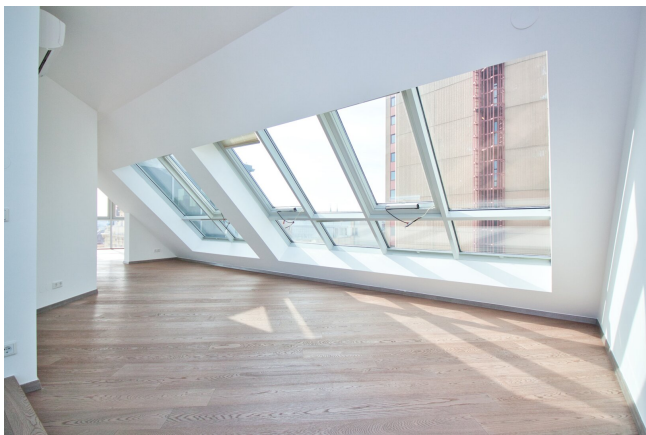
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Markus Verner**

IMPULS Immobilien  
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13















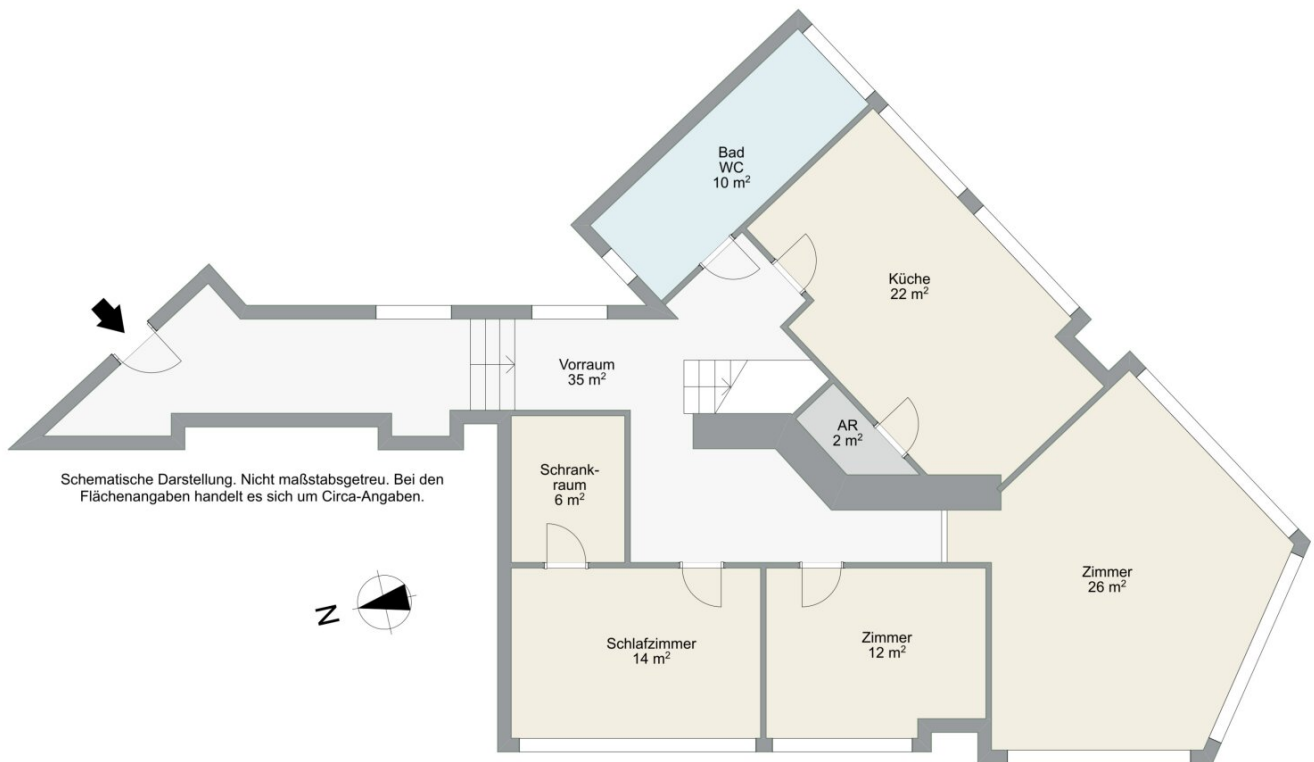




## 1. DACHGESCHOSS



## 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 14 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> groß**, liegt süd-/westlich ausgerichtet und verfügt über eine ca. **14 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> in der oberen Ebene
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- fünf helle Zimmer
- zwei WCs
- ca. 14 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**. 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 m<sup>2</sup> 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](mailto: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