

# Exklusive Dachgeschosswohnung mit Terrasse in Bestlage



**Objektnummer: 5255**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	219,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 51,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,30
<b>Kaufpreis:</b>	3.060.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	478,83 €
<b>USt.:</b>	60,28 €

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Kiedl

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

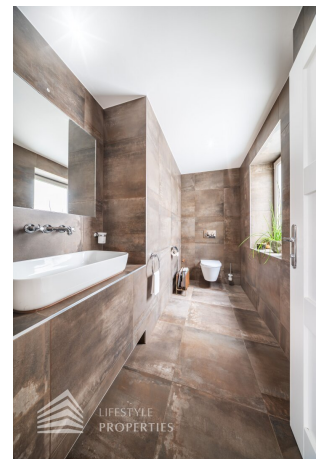
T +43 1 512 14 84  
H +43 664 336 0836  
F +43 1 512 14 84

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













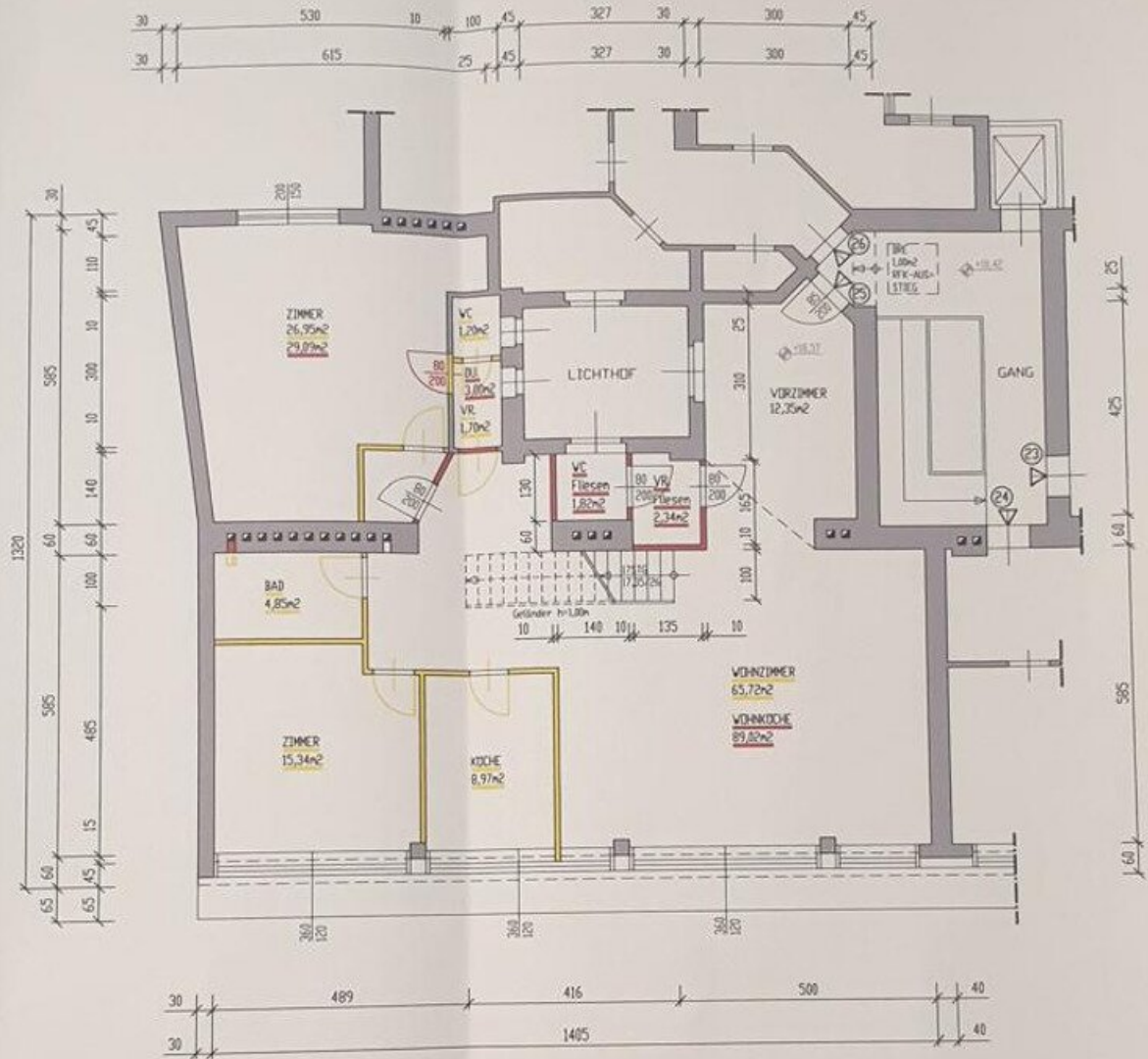








# 1. DACHGESCHOSS

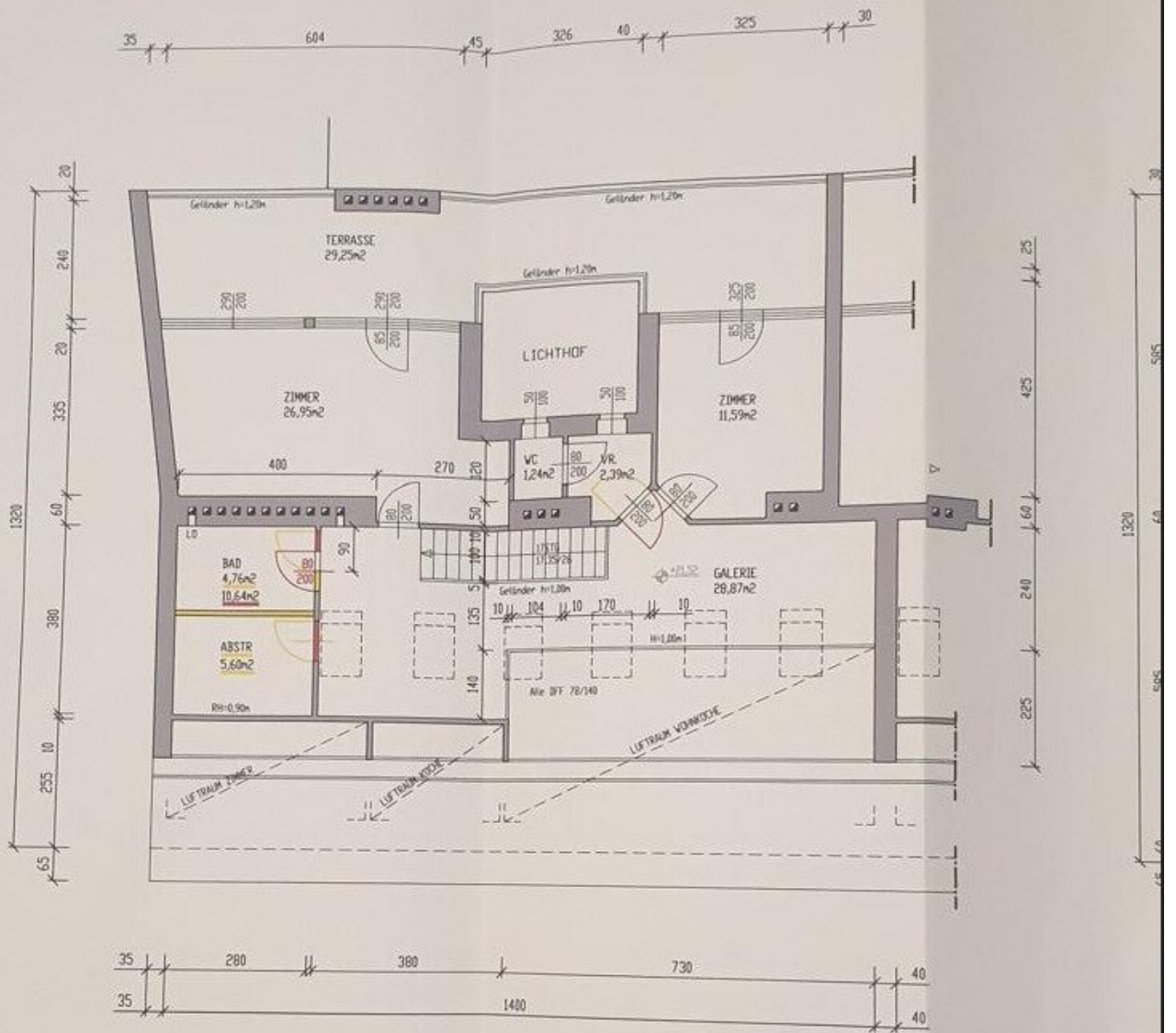


AUS 10cm GKF/METALLSTANDERWAND

ABBRUCH

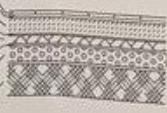
TDP 25	1.Dachgeschoss	alt	137,08 m <sup>2</sup>
TDP 25	1.Dachgeschoss	neu	137,62 m <sup>2</sup>
TDP 25	2.Dachgeschoss	alt	81,40 m <sup>2</sup>
TDP 25	2.Dachgeschoss	neu	81,68 m <sup>2</sup>
TDP 25	Gesamt	alt	218,48 m <sup>2</sup>
TDP 25	Gesamt	neu	219,30 m <sup>2</sup>

## 2. DACHGESCHOSS



### Bodenaufbau/Nassräume:

- 1 cm PLATTENBELAG
- ABDICHTUNG: KUNSTHARZ od. KUNSTHARZDISPERSION
- 4 cm ZEMENTESTRICH SCHWÄMMEND
- PE-FOLIE
- TRETTSCHALLDÄMMUNG
- 3 cm POLYSTYROL EPS-T oder EXTRUSIERTER PE-SCHAUM
- 5 cm TRENNSCICHTE
- BESCHÜTTUNG FEINTEILARH
- BEST. BECKE



ALLE NEUEN ZWISCHENWÄNDE AUS 10cm GK

### LEGENDE:

- BESTAND
- NEU
- ABRUCH
-

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine exklusive Dachgeschoßwohnung mit Terrasse im begehrten 6. Bezirk.

Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein großzügiger Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe und eine Sitzgelegenheit. Rechterhand befindet sich die separate Gästetoilette.

Geradeaus eröffnet sich der beeindruckende, rund 89 m<sup>2</sup> große, loftartige Wohnbereich. Dieser bietet viel Raum für eine großzügige Wohnlandschaft, sowie einen einladenden Essbereich. Die offen integrierte Designerküche überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und durchdachte Funktionalität. Sie verfügt unter anderem über einen französischen Designer-Herd, einen Weinkühlschrank, eine eingebaute Kaffeemaschine von Gaggenau, einen amerikanischen Kühlschrank, sowie einen Geschirrspüler. Die elegante Stein-Arbeitsplatte geht nahtlos in eine stilvolle Bar mit drei Sitzplätzen über, ergänzt durch edle Barhocker.

Rechts vom Wohnbereich befindet sich ein etwa 29 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer, das durch seine Helligkeit besticht und über ein en-suite Badezimmer mit Dusche und Toilette verfügt.

Über eine hochwertige Holztreppe gelangen Sie in das obere Geschoß. Eine großzügige Galerie erschließt zwei weitere Zimmer, sowie ein luxuriös ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und eine separate Toilette.

Angrenzend an das Badezimmer befindet sich ein rund 27 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit schönem Ausblick und direktem Zugang zur einladenden Terrasse. Ein weiteres Zimmer wird derzeit als elegantes Ankleidezimmer genutzt. Es ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet und bietet ebenfalls einen Ausgang auf die Terrasse. Bei Bedarf lässt sich dieser Raum einfach in ein weiteres Schlafzimmer umwandeln.

Alle Wohnräume sind mit exklusivem Parkettboden ausgestattet, während die Badezimmer durch stilvolle Fliesen und hochwertige Armaturen überzeugen.

Die Lage der Immobilie ist ausgezeichnet. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Naschmarkt, sowie die Wiener Secession sind nur wenige Gehminuten entfernt. Eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die U-Bahn-Linien U1 und U4, sowie die Badner Bahn gewährleistet.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem exklusiven Objekt.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Christian Kiedl

national - Tel: [0664 336 0836](tel:06643360836)

international - Tel: [+43 664 336 0836](tel:+436643360836)

e-mail: [kiedl@lifestyle-properties.at](mailto:kiedl@lifestyle-properties.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap