

## **Exklusive Dachgeschosswohnung mit Terrasse & Dachterrasse**



**Objektnummer: 4356/445**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,67 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	118,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	1.079.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	429,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

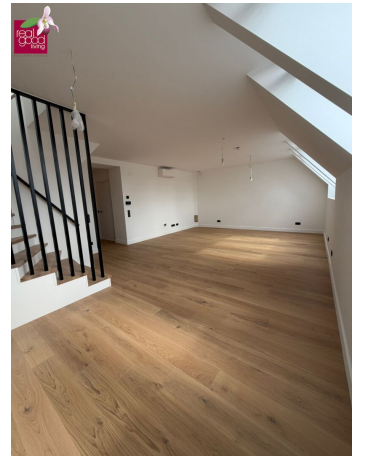
## Ihr Ansprechpartner

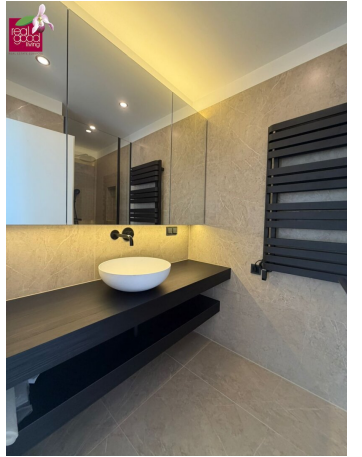
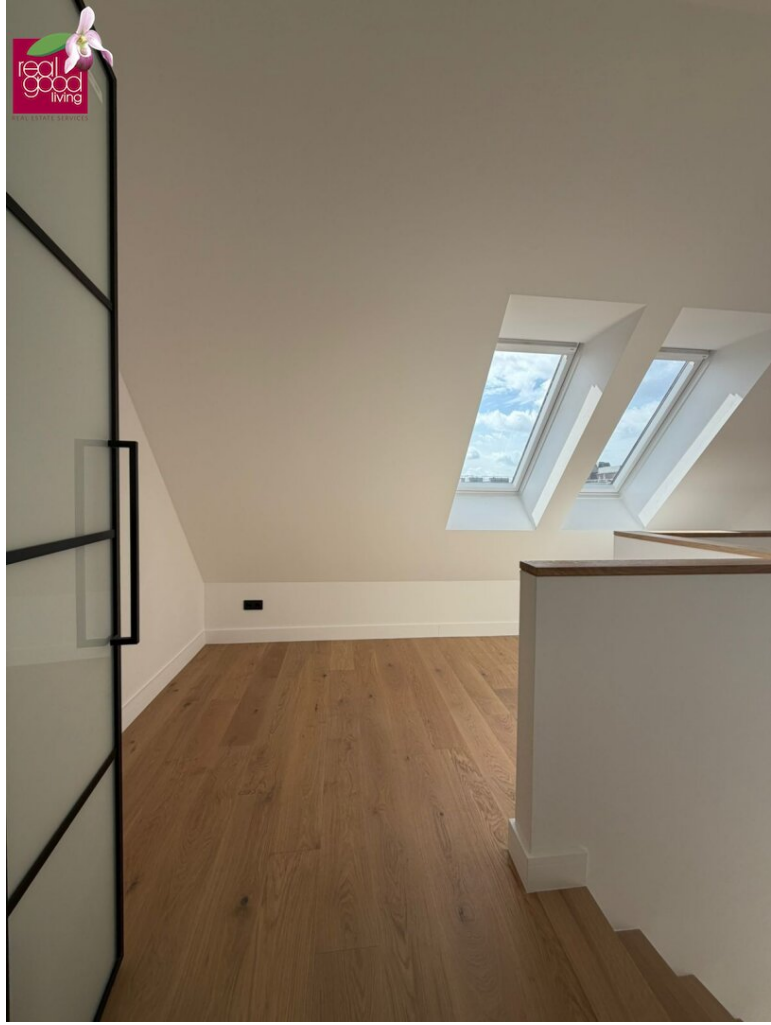


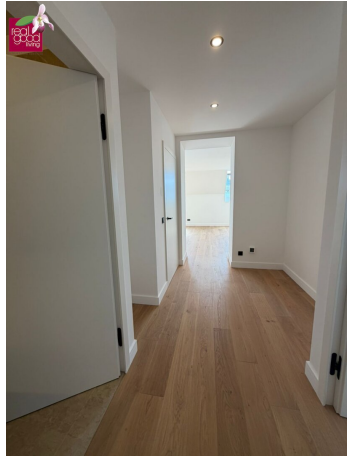
**Bruno Franz**

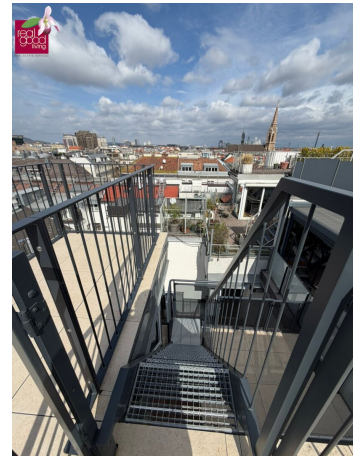
RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

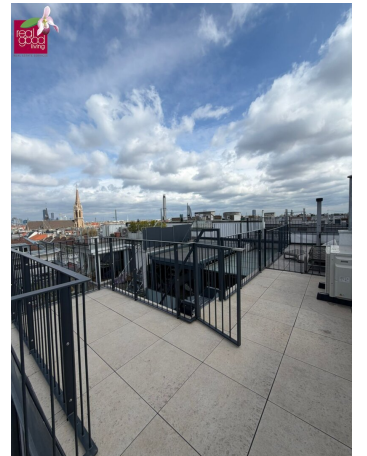
T +43 660 245 44 57  
H +43 664 3553 790













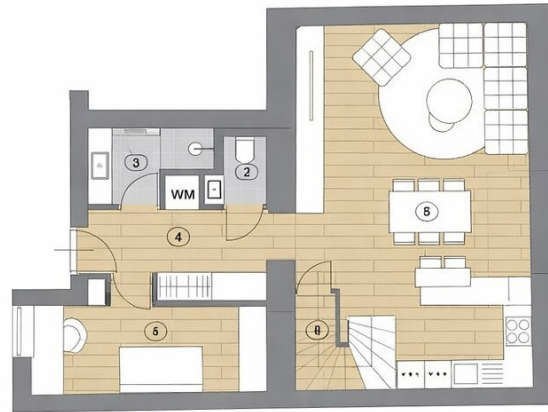


# TOP 18

1030 WIEN

Wohnfläche 91,67 m<sup>2</sup>  
Terrassen 26,50 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	8,35 m <sup>2</sup>
2	WC	1,70 m <sup>2</sup>
3	Bad	3,56 m <sup>2</sup>
4	Zimmer	10,65 m <sup>2</sup>
5	Wohnküche	36,51 m <sup>2</sup>
6	Abstellraum	3,49 m <sup>2</sup>



## 1. DACHGESCHOSS

■ Parkett ■ Fliesen

Die in die Planübersicht eingezeichnete Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte besuchen Sie diese dieser Vorabdruck lediglich zu Informationszwecken. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der im vorliegenden Entwurf enthaltenen Informationen.

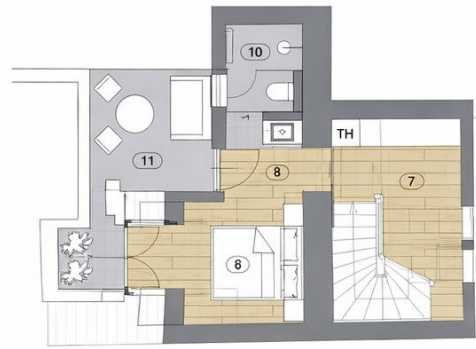


## TOP 18

1030 WIEN

Wohnfläche 91,67 m<sup>2</sup>  
Terrassen 26,50 m<sup>2</sup>

7	Zimmer	10,81 m <sup>2</sup>
8	Vorraum	3,39 m <sup>2</sup>
9	Hobbyraum	10,29 m <sup>2</sup>
10	Bad	2,95 m <sup>2</sup>
11	Terrasse	11,21 m <sup>2</sup>
12	Dachterrasse	15,29 m <sup>2</sup>



### 2. DACHGESCHOSS



### DACHTERRASSE

■ Parkett ■ Fliesen

Die in der Planzeichnung dargestellte Möblierung ist stromaloch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufskatalog lediglich zur Informationszwecke dient. Ein Unternehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der oben enthaltenen Informationen.

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohnen mit historischem Charme in einem prachtvollen Gründerzeithaus in bester Lage des 3. Wiener Bezirks.

Auf zwei Ebenen plus Dachterrasse bietet diese Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept, hochwertige Ausstattung sowie einen beeindruckenden **360° Panoramablick über Wien**.

Der Erstbezug nach hochwertiger Komplettsanierung garantiert modernsten Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

### ? Eckdaten

- **Wohnfläche:** ca. 91,67 m<sup>2</sup>
- **Nutzfläche gesamt:** ca. 118,17 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3
- **Terrasse:** ca. 11,21 m<sup>2</sup>
- **Dachterrasse:** ca. 15,29 m<sup>2</sup>
- **Geschoße:** 1. DG + 2. DG + Dachterrasse
- **Stockwerk:** 5. Lift vorhanden
- **Zustand:** Erstbezug
- **Heizung:** Fußbodenheizung
- **Klimatisierung:** in allen Zimmern

## ? Raumaufteilung

- Großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche (Süd-West-Ausrichtung)
- 2 Schlafzimmer (eines mit Bad en suite)
- 2 Badezimmer
- 2 WCs
- Abstellraum (praktisch unter der Treppe)
- 2 Terrassenflächen + Dachterrasse

## ? Highlights

- Spektakulärer **360° Stadtblick über Wien**
- Hochwertige Komplettsanierung
- Edles **Dielenparkett (WEITZER – Kaschmir lebhaft)**
- Exklusive Sanitärausstattung:
  - Armaturen von KEUCO & GROHE
  - Badmöbel von NEORO

- WC von Villeroy & Boch

- Fenster von SCHÜCO & VELUX (inkl. solarbetriebener Beschattung)
- Fußbodenheizung mit Raumsteuerung
- Klimaanlage von DAIKIN in allen Räumen
- Großformatige Fliesen (60x120) + Mosaikdetails
- Stylistische schwarze Schalter & Türgriffe
- Lift im Haus

## ? Kaufkonditionen

- **Kaufpreis:** € 1.149.000,-
- **Betriebskosten inkl. Rücklage:** € 429,17 / Monat
- **Provision:** 3% zzgl. 20% USt

## Kontakt

**Bruno Franz**

? [+43 664 355 3790](tel:+436643553790)

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen

gerne zur Verfügung.

*Bitte beachten Sie, dass Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) bearbeitet werden können.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **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