

**Loft-Charakter | offenes Wohnkonzept mit
beeindruckender Raumhöhe | großzügige
Panoramadachterrasse | FERNBLICK |
Tiefgaragenstellplatz**



Wohnen

Objektnummer: 16882

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	123,04 m²
Nutzfläche:	154,50 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	1.495.000,00 €
Betriebskosten:	274,95 €
USt.:	27,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



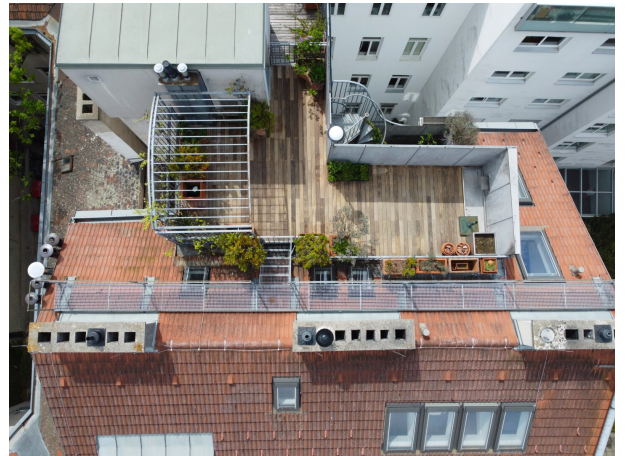
Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098









Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!

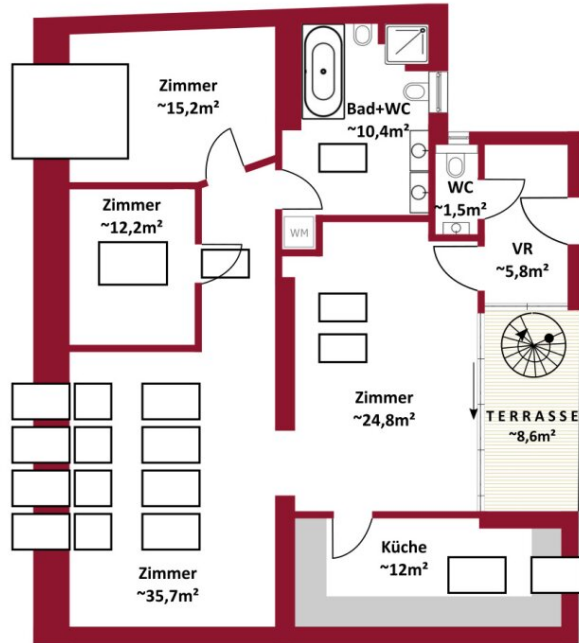
Alexander Ringsmuth
IMMOBILIEN

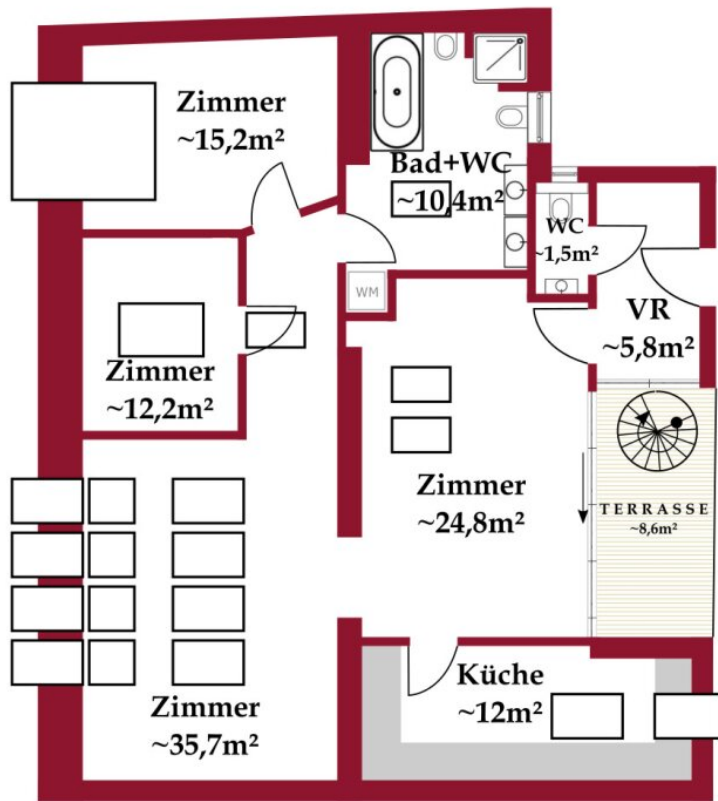
FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!

Kaufpreis	1.500.000,-- EUR
Kaufnebenkosten	150.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel	150.000,-- EUR
Gesamtkreditbetrag	1.350.000,-- EUR

Laufzeit in Jahren	47,5	40	30	20
Monatliche Rate €	4.519,77	4.903,07	5.757,39	7.548,04

Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.







Objektbeschreibung

LOFT-FEELING: Lichtdurchflutete Räume, großzügige Glasflächen, ein **offenes Wohnkonzept** mit beeindruckender **Raumhöhe** sowie eine **Panoramadachterrasse** machen richtig Eindruck. Ob **Frühstück in der Morgensonne** oder ein **Glas Wein bei Sonnenuntergang** – die Südwest-Ausrichtung sorgt den ganzen Tag für hervorragende Lichtverhältnisse.

Auf **rund 123 m² Wohnfläche** entfaltet sich ein **durchdachtes Raumkonzept**, das sowohl **Paaren** als auch **kleinen Familien** ein ideales Zuhause bietet. Der **offene Loft-Charakter** schafft ein **modernes und luftiges Wohngefühl**. Besonders beeindruckend präsentiert sich der ca. **60 m² große Wohn- und Essbereich**, der mit seiner Raumhöhe und dem stimmungsvollen Lichtambiente den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Die ca. **9 m² große Terrasse** erweitert den Wohnbereich ins Freie und eignet sich ideal **als ruhiger Sonnenplatz mit charmanter Bepflanzung**.

Insgesamt stehen **zwei Schlafzimmer** zur Verfügung, die vielseitig nutzbar sind – ob als **Homeoffice, Kinder- oder Gästezimmer**. Das **rund 10 m² große Tageslichtbad** überzeugt mit einer harmonischen Kombination aus **Badewanne, Dusche und WC**.

Ein weiteres Highlight befindet sich darüber:

Die rund 23 m² große Panoramadachterrasse schafft Raum für besondere Momente – ob **Sonnenbaden, Dinner unter freiem Himmel** oder **einfach nur den Blick über Wien schweifen lassen**. Eine echte Rarität mit außergewöhnlichem Mehrwert.

Überblick:

1.Etage

- Wohnbereich: ca. 35,65 m² + 24,78 m²
- Küche: ca. 12,02 m²
- Zimmer 1: ca. 12,20 m²
- Zimmer 2: ca. 15,16 m²

- Bad/WC: ca. 10,35 m²
- WC: ca. 1,53 m²
- Vorraum: ca. 5,77 m²
- **Terrasse: ca. 8,61 m²**

2. Etage:

- **Panoramadachterrasse: ca. 22,85 m²**

Ein Garagen-Stellplatz kann zusätzlich für € 35.000,00 erworben werden.

Monatliche Vorschreibung für den Garagen-Stellplatz: € 73,44 zzgl. 20% USt.

Kostenübersicht:

Monatliche Betriebskostenvorschreibung inkl.Lift: € 342,06 zzgl. 10% USt

Monatliche Reparaturrücklage: € 130,60

Zahlreiche Fensterflächen sowie Dachflächenfenster werden bis Sommer noch erneuert und bieten somit auch zeitgemäße Energieeffizienz.

Wenn Sie Lust auf ein besonderes Zuhause haben – kontaktieren Sie uns und überzeugen Sie sich selbst.

Gerne steht Ihnen Frau **Bettina Holzinger** für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [+43 664 358 24 26](tel:+436643582426) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap