

## **Erstbezug nach Sanierung - Exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit 3 Terrassen!**



Wohn-Essbereich (Einrichtungsvorschlag)

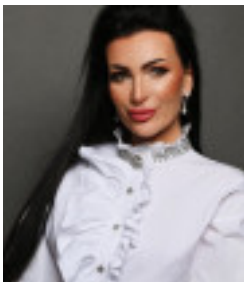
**Objektnummer: 10067**

**Eine Immobilie von Ideal Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	167,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,02 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,91
<b>Kaufpreis:</b>	1.890.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Nataliya Schweda

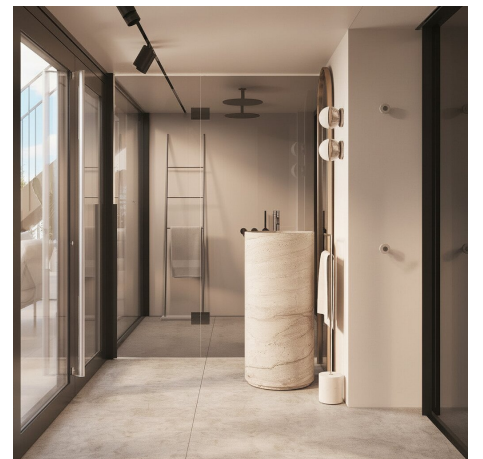
Ideal Real Immobilien GmbH  
Strebersdorfer Platz 6  
1210 Wien

H +43 660 905 48 95

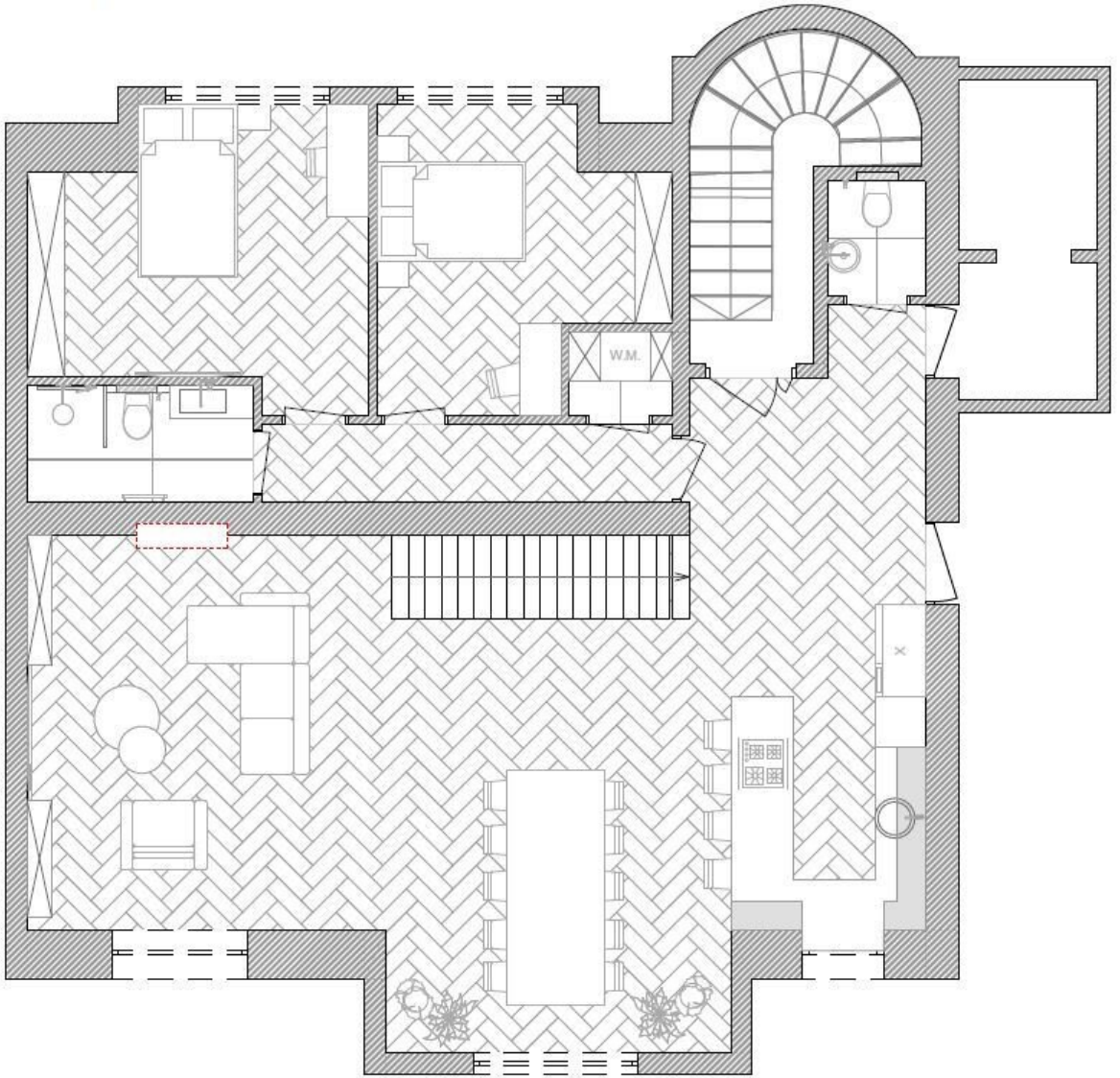
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

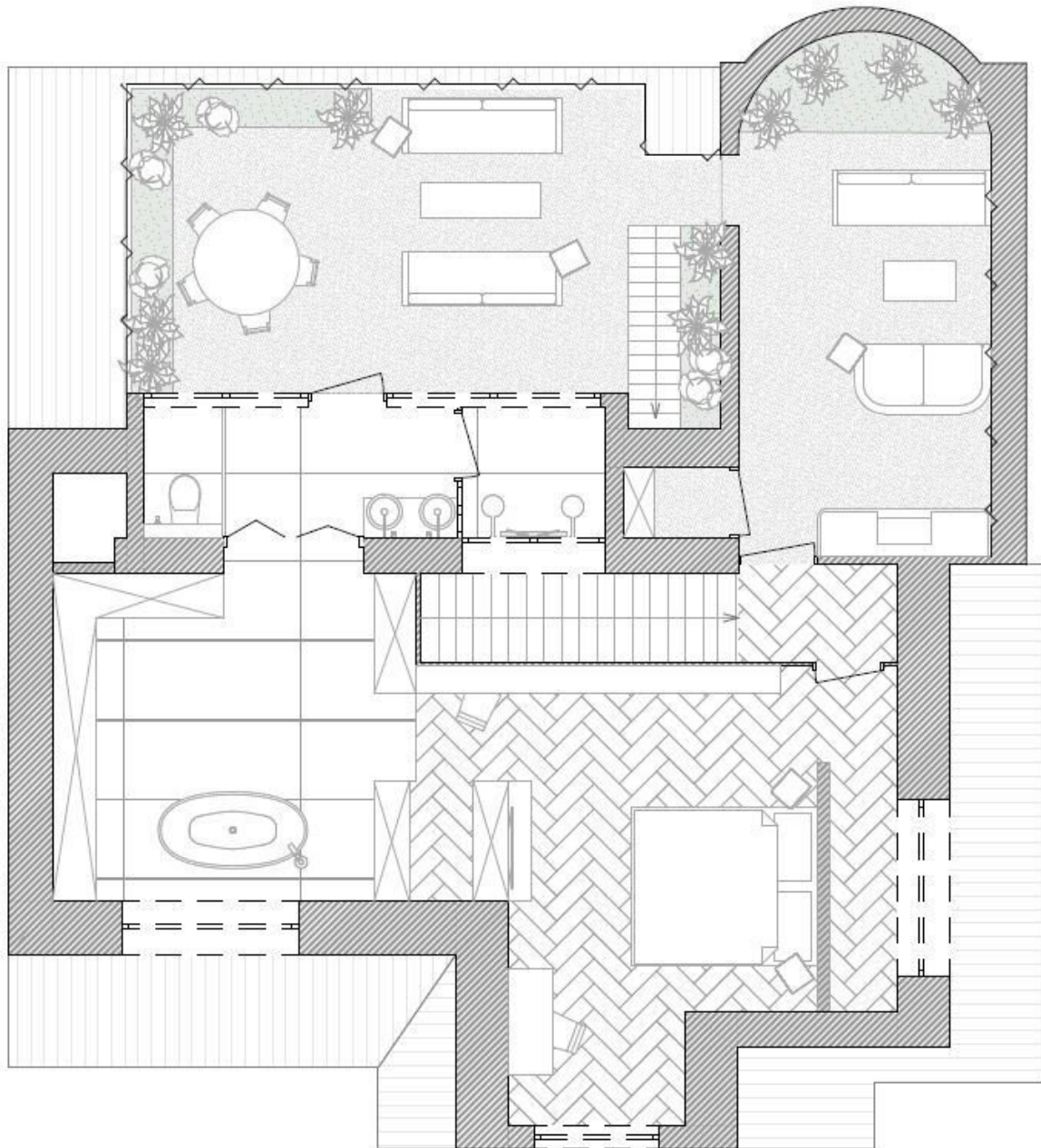












## Objektbeschreibung

Hier können Sie diese schöne Immobilie online besichtigen: <https://my.matterport.com/models/JTsgww1wgjX>

Wohnen über den Dächern Wiens – stilvoll, ruhig und mit Blick auf die Weinberge.

Inmitten des charmanten 18. Bezirks, eingebettet in die begehrte Villengegend von Gersthof erwartet Sie eine einmalige Dachgeschoss-Maisonette mit Stil, Charakter und Weitblick. Es eröffnet sich ein elegantes Wohnerlebnis, das mit feinsten Ausstattung, architektonischer Raffinesse und einem einzigartigen Lichtspiel überzeugt.

### *Raumaufteilung & Ausstattung*

Diese hochwertig sanierte Altbauwohnung im Erstbezug erstreckt sich über zwei Etagen und umfasst vier Zimmer, drei traumhafte Terrassen sowie einen großzügigen Kellerraum.

Das Herzstück bildet die offen gestaltete Wohnküche mit einer exklusiven Designküche und Zugang zu den begrünten Außenflächen – ein Ort, der zum Genießen und Verweilen einlädt. Im oberen Geschoß öffnet sich ein weitläufiger Wohnbereich mit raumhohen Fensterflächen und Zugang zur spektakulären Dachterrasse. Hier genießen Sie einen unvergleichlichen Panoramablick über Wien und die umliegenden Weingärten.

Edle Materialien wie Fischgrätparkett, großformatige Keramikfliesen, Designerarmaturen und ein freistehender Badetraum unterstreichen den eleganten Charakter dieser Immobilie. Die Symbiose aus durchdachtem Design und technischer Perfektion zeigt sich im integrierten Smart-Home-System, das Komfort und Sicherheit auf höchstem Niveau garantiert.

### *Lage & Umgebung*

Diese Oase der Ruhe liegt nur wenige Gehminuten von der Straßenbahnlinie 41 entfernt und verbindet entspanntes Wohnen mit optimaler Anbindung an die Wiener Innenstadt. Die Nachbarschaft ist geprägt von exklusiven Heurigen, stilvollen Restaurants und herrlich grünen Parks wie dem Türkenschanzpark – ein Paradies für Genießer und Erholungssuchende.

Währing zählt zu den nobelsten und begehrtesten Bezirken Wiens – hier verschmelzen Natur, Kultur und Lebensqualität zu einem einzigartigen Lebensgefühl.

*Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen, basieren auf den Informationen*

*des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap