Lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse, Nähe Arenbergpark



Objektnummer: 3523

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2002
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,93 m²
Zimmer:	2
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 42,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	795.000,00 €
Betriebskosten:	112,11 €
USt.:	14,25 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Viola Wasmuth

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


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES










LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES











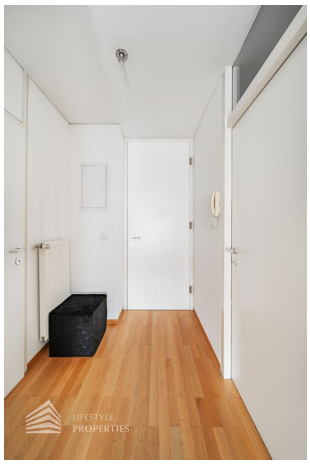



LIFESTYLE
PROPERTIES

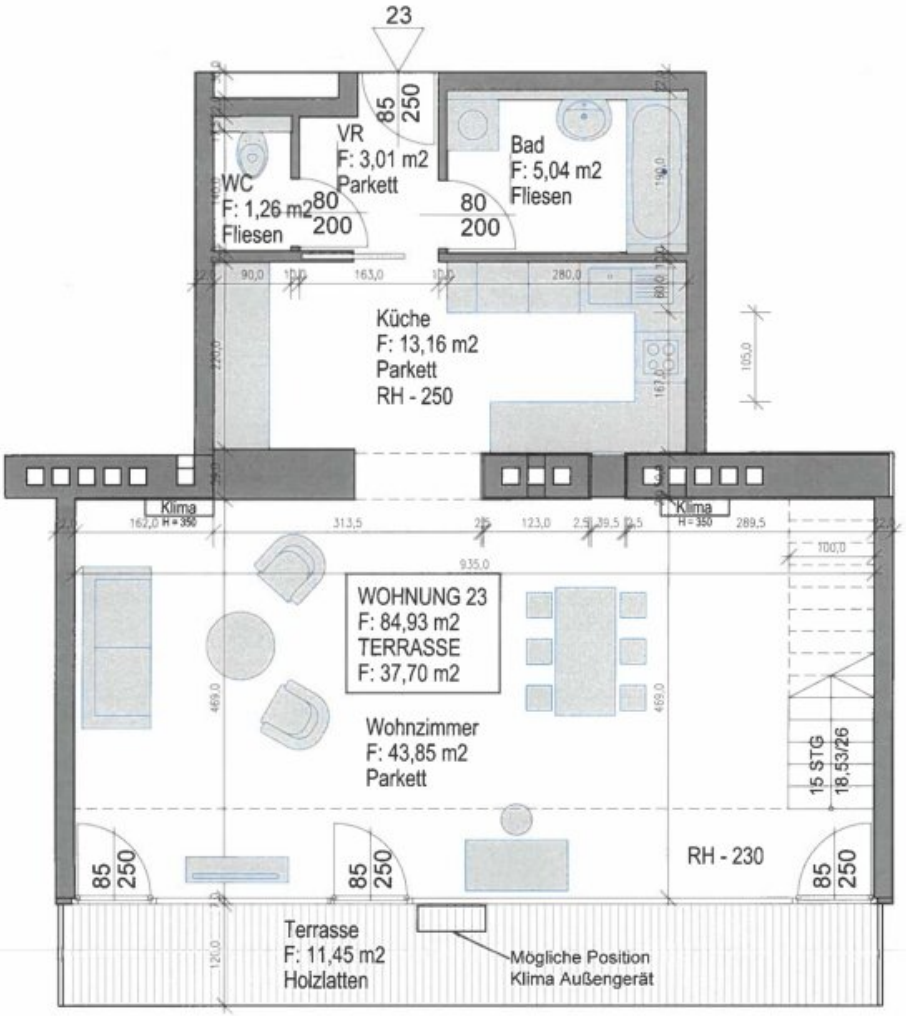

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

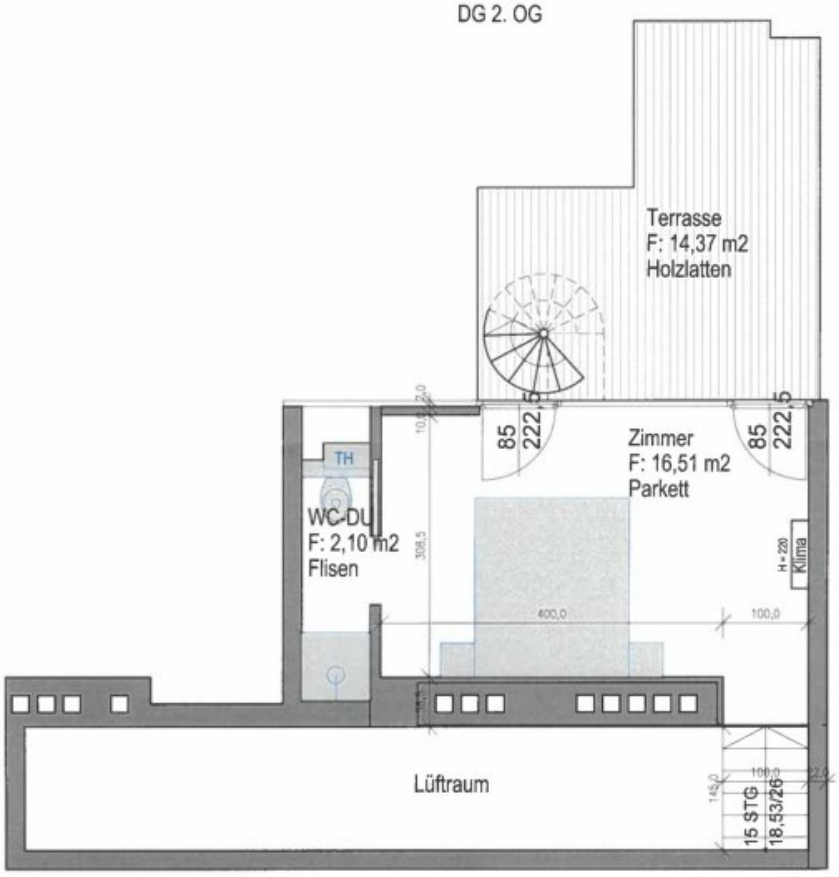

LIFESTYLE
PROPERTIES

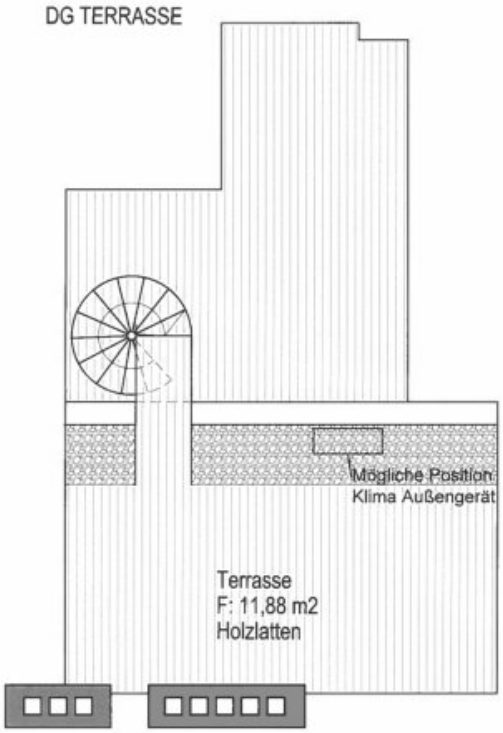

LIFESTYLE
PROPERTIES

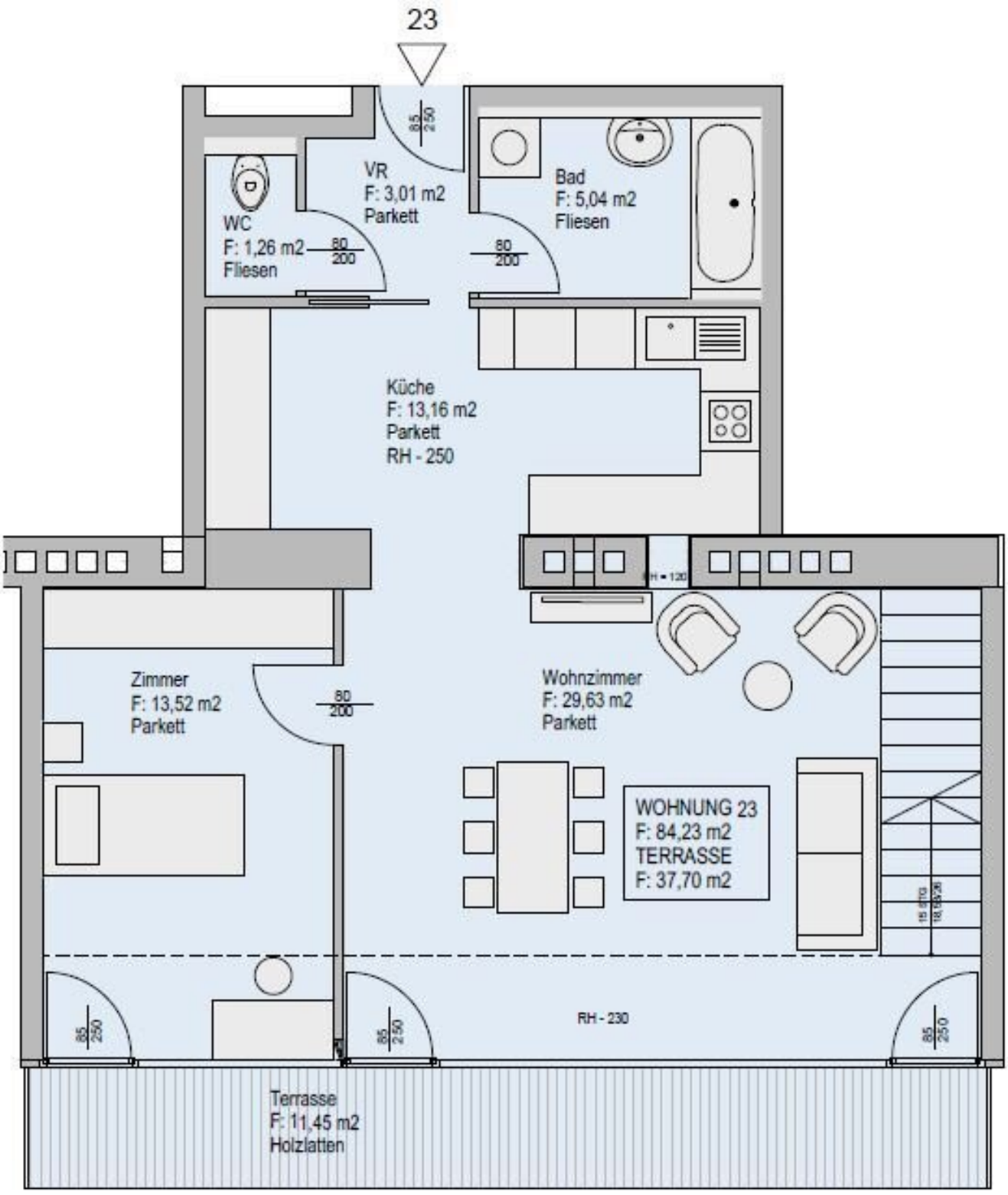
DG 1. OG


23
VR
F: 3,01 m2
Parkett
85
250
Bad
F: 5,04 m2
Fliesen
WC
F: 1,26 m2
Fliesen
80
200
80
200
Küche
F: 13,16 m2
Parkett
RH - 250
Klima
Klima
WOHNUNG 23
F: 84,93 m2
TERRASSE
F: 37,70 m2
Wohnzimmer
F: 43,85 m2
Parkett
15 STG
18,53/26
RH - 230
Terrasse
F: 11,45 m2
Holzlatten
Mögliche Position
Klima Außengerät

DG 2. OG


Terrasse
F: 14,37 m2
Holzlatten
85
222,5
85
222,5
Zimmer
F: 16,51 m2
Parkett
TH
WC-DU
F: 2,10 m2
Flisen
H+220
Klima
400,0
100,0
Lüftraum
15 STG
18,53/26


DG TERRASSE
Mögliche Position
Klima Außengerät
Terrasse
F: 11,88 m2
Holzlatten


23
VR
F: 3,01 m2
Parkett
Bad
F: 5,04 m2
Fliesen
WC
F: 1,26 m2
Fliesen
Küche
F: 13,16 m2
Parkett
RH - 250
Zimmer
F: 13,52 m2
Parkett
Wohnzimmer
F: 29,63 m2
Parkett
WOHNUNG 23
F: 84,23 m2
TERRASSE
F: 37,70 m2
RH - 230
Terrasse
F: 11,45 m2
Holzlatten

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine helle 2-Zimmer Maisonette-Wohnung im beliebten 3. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im 1. und 2. Dachgeschoss eines um das Jahr 2002 durchgeführten Dachausbaus. Sie kann entspannt über einen Personenaufzug erreicht werden. Die Wohnfläche von ca. 85 m² teilt sich auf in ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, einen Vorraum, ein Badezimmer mit WC und ein weiteres Badezimmer, sowie ein Gäste-WC. Zusätzlich dazu bietet die Wohnung zwei große Terrassen und als absolutes Highlight eine unglaubliche Dachterrasse. Die Haupträume sind mit hochwertigem Parkett ausgekleidet, in den Nassräumen wurden Fliesen verlegt. Beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung. Gegen einen Aufpreis können Sie das Mobiliar mit erwerben. Der Rücklagenstand beläuft sich per 15.07.2021 auf rund € 57.000,--.

Bei Betreten der Wohnung gelangen Sie in den ca. 3 m² großen Vorraum. Links von Ihnen befindet sich das ca. 5 m² große, mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss ausgestattete, Badezimmer. Rechts von Ihnen befindet sich das WC. Der Vorraum führt Sie gerade hindurch in die moderne Küche, welche geschickt vom Wohnraum abgetrennt ist, aber dennoch dank einem gut geplanten Wanddurchbruch wie eine offen gestaltete Wohnküche wirkt. Vis-à-vis der Küche ist eine große Nische, welche Platz für einen riesigen Einbauschrank und genug Stauraum bietet. Den lichtdurchfluteten Wohnraum erreichen Sie, wenn Sie vom Vorraum gerade an der Küche vorbeigehen. Auf einer Fläche von ca. 44 m² haben Sie genügend Platz für einen großen Esstisch und eine gemütliche Sofalandschaft. Der Raum wird von einer Fensterfront ganztägig mit viel Licht durchflutet. Hinter der Glasfront verbirgt sich eine der Terrassen. Sie können diese über den Wohnraum betreten. Auf der ca. 12 m² großen Terrasse, welche sich über die gesamte Wohnlänge erstreckt, haben Sie ausreichend Platz für einen gemütlichen Frühstückstisch und weitere Möbel um die frische Luft genießen zu können. Zurück im Wohnraum, über die Treppe gelangen Sie in das nächste Geschoss. Die Treppe führt Sie direkt in das ca. 17 m² große Schlafzimmer. Das zugehörige Badezimmer, welches mit einer Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet ist, kann direkt vom Schlafzimmer aus betreten werden. Im Schlafzimmer können Sie einen kleinen Arbeitsbereich

mit einem Schreibtisch und einen Schlafbereich mit einem großes Bett schaffen. Die Fensterfront, welches den kompletten Raum mit viel natürlichem Licht durchflutet sorgt für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Von dem Schlafzimmer können Sie die ruhige Richtung Innenhof gelegene ca. 14 m² große Terrasse sowie das absolute Highlight der Wohnung betreten. Eine Wendeltreppe führt Sie von der Terrasse auf die ca. 12 m² große Dachterrasse, welche Ihnen einen 360° Stadtblick über die Dächer Wiens bietet. Hier können Sie Ihre Wohlfühloase mitten in Wien errichten.

Durch den Einzug einer Rigipswand ist es möglich eine 3-Zimmer Wohnung aus dieser zu errichten. Ein beigefügter Plan zeigt ein mögliches Szenario.

Die Wohnung besticht mit ihrer hervorragenden Lage. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bars, Restaurants und Cafés liegen in direkter Umgebung. Die Straßenbahnlinien 1 und O, sowie die Buslinie 4a erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Die U-Bahn Station Rochusgasse, sowie die S-Bahn Station Wien Rennweg liegen ca. 7 Gehminuten von Ihnen entfernt. Somit sind Sie optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und können Ihr Ziel leicht erreichen. Der Arenbergpark sowie der Belvederegarten eignen sich perfekt um an der frischen Luft zu spazieren. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: 0670 4039361

international - Tel: +43 670 4039361

e-mail: wasmuth@lifestyle-properties.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <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 <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap