

**Exklusive, neuwertige Dachgeschosswohnung - 7 Zimmer
- 122,81 m² Terrassen**



Objektnummer: 4955

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Baujahr:	1893
Wohnfläche:	217,09 m ²
Nutzfläche:	217,09 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	18,22 m ²
Kaufpreis:	1.680.000,00 €
Betriebskosten:	488,99 €
USt.:	57,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



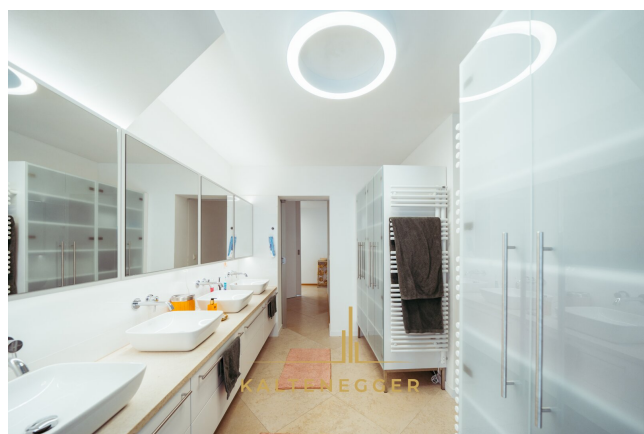
Daniela Plutsch

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 5442624

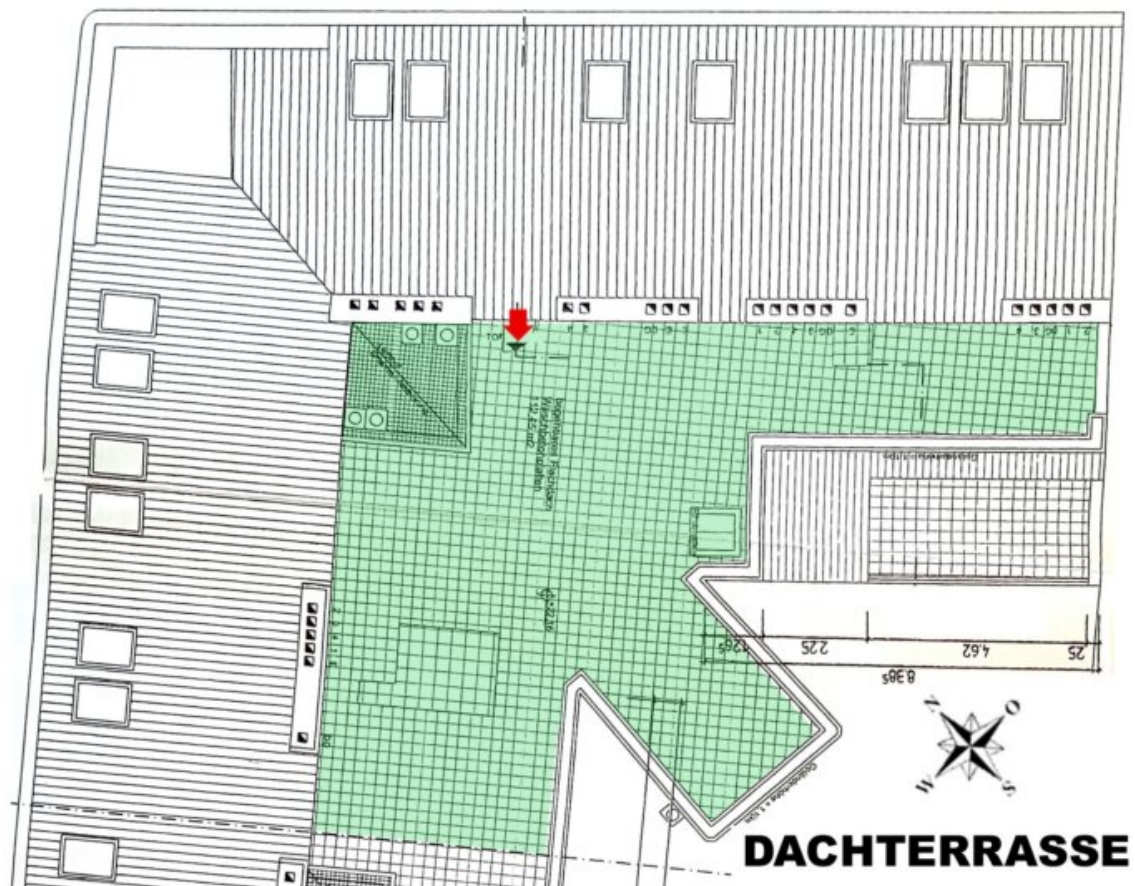


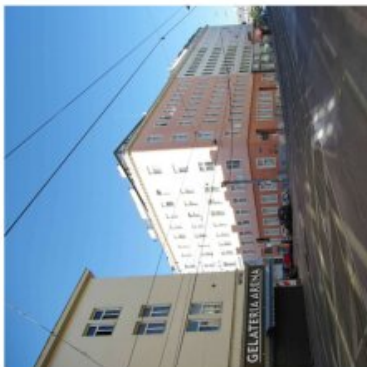








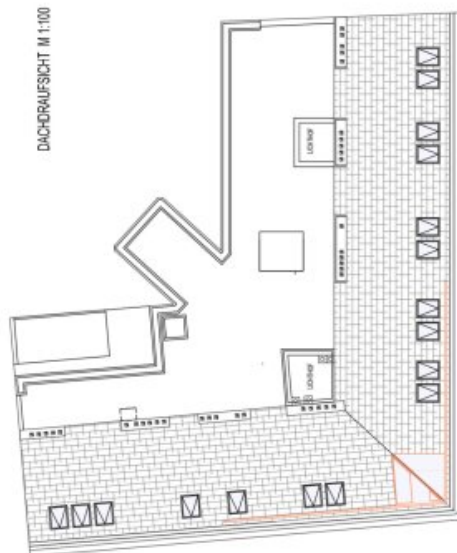




LEGENDA

■	ATTA, T. 1000/1000
■	COLT
■	SPY
■	WIND (MAGN)
■	CLARK
■	DELL, NED
■	MARCO

FÜR DIE ÜBERDACHUNG DER TERRASSE IN 1200 MM
 WÄLLENSTEINSTRASSE 6 ECKE THEATERSASSE 150 TOP 28-30
 FÜR DG = ±0.00
EINREICHPLAN

[illegible]

ANSICHT TREULSTRASSE N 1:100

GRUNDRISS DG M 1:100

ANSICHT WALLENSTEINSTRASSE N 1:100

DACHDRAUFSICHT M 1:100

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer exklusiven Oase über den Dächern Wiens!

Hier geht es zum Video: <https://youtu.be/aUSnJ6BgQq0>

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung in der Wallensteinstraße bietet puren Luxus und ein einzigartiges Wohngefühl. Mit 7 Zimmern und einer beeindruckenden Nutzfläche von rund 217,09 m² erstreckt sich diese Wohnung großzügig auf einer Ebene.

Ein absolutes Highlight ist die atemberaubende Dachterrasse mit rund 112,45 m², die einen Rundumblick über die ganze Stadt ermöglicht und für entspannte Momente im Freien sorgt. Zusätzlich gibt es eine Terrasse auf Wohnebene mit etwa 10,36 m².

AUFTEILUNG DER WOHNUNG:

Wohnebene: Beim Betreten dieser exquisiten Dachgeschosswohnung werden Sie von einem großzügigen Vorraum empfangen, der ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet.

Diese Ebene verfügt über insgesamt 5 Schlafzimmer, die sich ideal für Familien oder Gäste eignen. Jedes Schlafzimmer ist liebevoll gestaltet und bietet Privatsphäre und Entspannung.

Separates WC mit Handwaschbecken und angrenzender mit Schiebetür verschließbarer Waschraum

Die 2 Badezimmer sind elegant gestaltet und mit hochwertigen Armaturen und Materialien ausgestattet. Ein Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken ausgestattet, das zweite Bad mit 4 Waschbecken und zwei Duschen

Wohnküche mit **einzigartiger Glaskuppel:**

Die rund 71,12 m² große Wohnküche ist zweifellos das Herzstück dieser Wohnung. Hier erleben Sie eine moderne Küche in einem Ambiente, das seinesgleichen sucht. Die Glaskuppel überflutet diesen Raum mit Tageslicht und schafft eine besondere Atmosphäre.

Zusätzlich zur Wohnküche erwartet Sie ein weiteres geräumiges Wohnzimmer. Von hier aus gelangen Sie auf eine Terrasse mit rund 10,36 m².

Dachterrasse: hier präsentiert sich eine traumhafte Dachterrasse von rund 112,45 m² mit

einem beeindruckenden Fernblick über die Stadt.

AUSSTATTUNG:

- Klimageräte in jedem Raum sorgen für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit.
- Alle Schlafzimmer verfügen über elektrische Außenrollläden
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen (Imperium Landhausdielen Ast-frei) verleiht eine warme Atmosphäre.
- In den Nassräumen erwartet Sie moderner Steinboden (Kalkstein, Sahara Beige, sandgestrahlt/gebürstet) für Komfort und Eleganz.
- Fußbodenheizung: die Gasetagenheizung der Firma Vaillant sorgt für effiziente und behagliche Wärme.
- Die Küche, vom Architekten geplant und vom renommierten Tischler Widhalm (Waldviertel) maßgeschneidert, bietet nicht nur viel Stauraum, sondern verfügt auch über smart gesteuerte, funktionelle Küchengeräte.
- Die besonders edle Küchenarbeitsplatte aus Granit Black Fusion rundet die hochwertige Küchenausstattung ab.

- Auf der traumhaften Dachterrasse finden Sie auch eine Outdoor-Küche und viele bereits schön verwachsene Pflanzen, die über ein Bewässerungssystem optimal gepflegt werden.

Das Dachgeschoss wurde im Jahr 1999 auf den Altbau gesetzt und im Jahr **2022 vollständig saniert** und umgebaut.

Diese Wohnung besticht durch ihren einzigartigen Stil und vermittelt sofort ein Gefühl von zu Hause.

Lage:

Die Wallensteinstraße zeichnet sich durch ihre hervorragende Lage in Wien aus. In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht eine bequeme Erkundung der Stadt, während Sie gleichzeitig die Ruhe und Privatsphäre Ihrer exklusiven Dachgeschosswohnung genießen können.