

## Genießen Sie stimmungsvolle Eindrücke auf höchster Ebene im Herzen des 3. Bezirks!



Dachterasse beschattete Lounge

**Objektnummer: 486**

**Eine Immobilie von ImmoDienst**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	2.450.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	493,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

**Claudia Avramovic**

ImmoDienst Immobilienservice GmbH  
Donaufelderstraße 247  
1220 Wien

T 01/273 12 64  
F 01/273 12 64-9

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







## Objektbeschreibung

Diese sehr gut angelegte Wohnung mit Rundumblick von der Dachterrasse befindet sich im Herzen des 3. Wiener Gemeindebezirks unweit der Landstraßer Hauptstraße.

Ein Lift bringt Sie bequem von der Garage oder Straßenebene ins Dachgeschoß, von dessen Stiegenhaus Sie die klimatisierte Wohnebene barrierefrei betreten. Die gesamte Wohnfläche ist zudem von Terrassenflächen umgeben, hat somit keine Dachschrägen und ist sehr hell und freundlich.

Vom zentralen Vorzimmer gelangt man über einen kurzen Gang (mit beleuchteten Vitrinen auf der einen Seite und Marmorinowand auf der anderen Seite) in den repräsentativen und klimatisierten Wohnbereich und das angrenzende 12,4m<sup>2</sup> große ebenfalls klimatisierte Zimmer, welches derzeit als Büro genutzt wird; den privaten Rückzugsbereich; Hauptterrasse mit Freilufttreppe zur Dachterrasse; Abstellraum; WC.

Der repräsentative Wohnbereich gliedert die 51m<sup>2</sup> in einen gemütlichen Sitzbereich (Lichteffekte, 2seitig verglaste Heizkamin), eine offene, modern ausgestattete Küche mit diversen Extras und Anrichtezeile in der Raummitte, südseitiger Eßbereich. Die Terrasse, welche diesen Teil der Wohnung umgibt, ist von Vorzimmer, Küche und Eßbereich zu begehbar. Der südseitige Terrassenteil bietet ausreichend Platz für Gasgrill, Eßplatz und Lounge und kann auch an regnerischen Tagen genutzt werden.

Der private Rückzugsbereich ist vom Wohnbereich klar getrennt und durch eine Tür im Vorzimmer zu betreten. Hier sind private Toilette (mit Pissoir, Handwaschbecken), Schlafzimmer, Schrankbereich und ein großes Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Dampfbad und Doppelwaschbecken. Auch die privaten Räume bieten Frischluft nach Bedarf. Eine Terrasse, die von der restlichen Wohnung getrennt ist, ist nur über Bad bzw. Schlafzimmer betretbar. Der Platz fürs Bett lässt Sie jeden Morgen mit Blick auf die Pflanzen der Terrasse erwachen.

Die atemberaubende Dachterrasse ist das Herzstück dieser Immobilie und ermöglicht von Sonnenaufgang bis weit nach Sonnenuntergang viele schöne Eindrücke. Aufgeteilt in Loungebereich (mit Sonnensegel), Liegebereich (durch Vorhang abschirmbar) und Platz für Whirlpool (mit Freiluftdusche) entscheiden, wo Sie Ihre Zeit am liebsten verbringen. Das angenehme Plätschern des Wandbrunnens zwischen Liegebereich und Whirlpool lässt einen fast vergessen, dass man sich mitten in Wien befindet.

Durch die zentrale Lage und die beiden optionalen Garagenstellplätze (Kaufpreis jeweils € 35.000,00) können Sie jeden Tag frei entscheiden, ob Sie individuell oder öffentlich Ihre Wege erledigen. Die U3 Station KardinalNaglPlatz ist weniger als 7 Gehminuten entfernt, ebenso die s-Bahnstation Rennweg, noch näher sind die Stationen der umliegenden Busverbindungen.

ga  
be

n g  
em  
äß  
ge  
set  
zlic  
he  
m  
Erf  
ord  
ern  
is:





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.