

Einzigartige Dachgeschoß-Maisonette mit Weitblick – Wohnen über den Dächern Wiens



Objektnummer: 72496

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Lustkandlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,45 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,62 m ²
Heizwärmebedarf:	C 50,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	1.999.000,00 €
Betriebskosten:	177,46 €
USt.:	22,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ilse Reindl

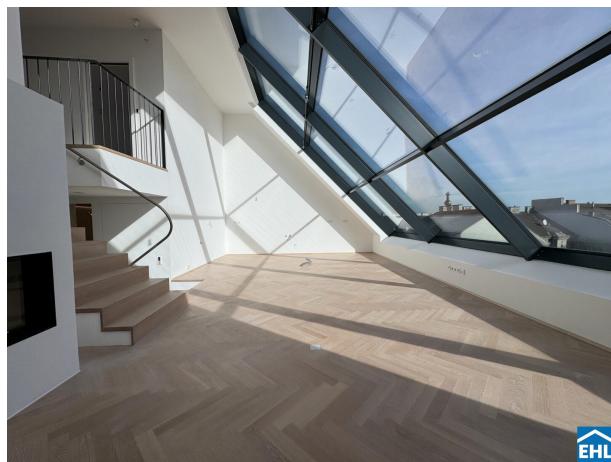


Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



EHL

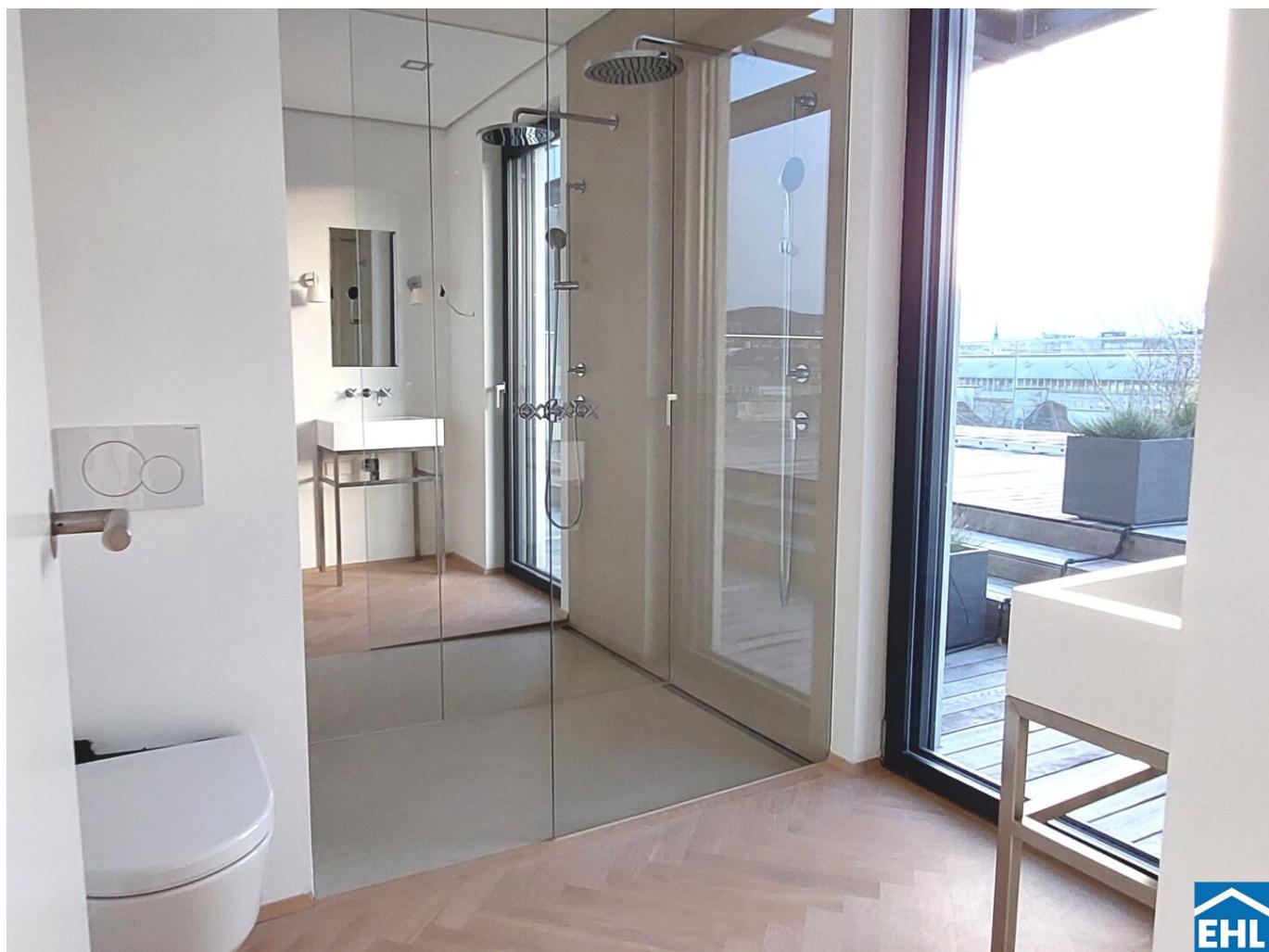


Mitglied des
immobilienring.at

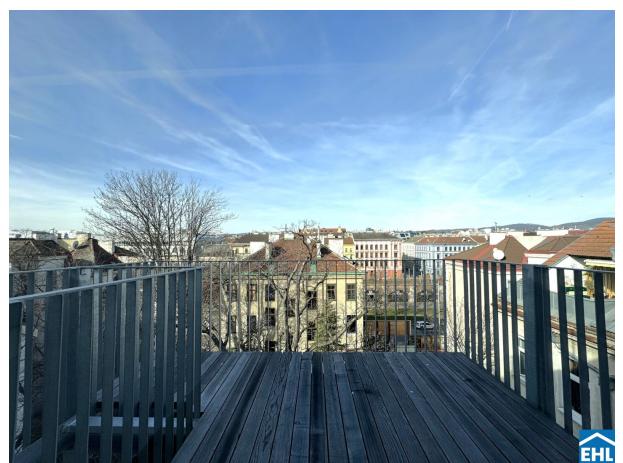
ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN







EHL



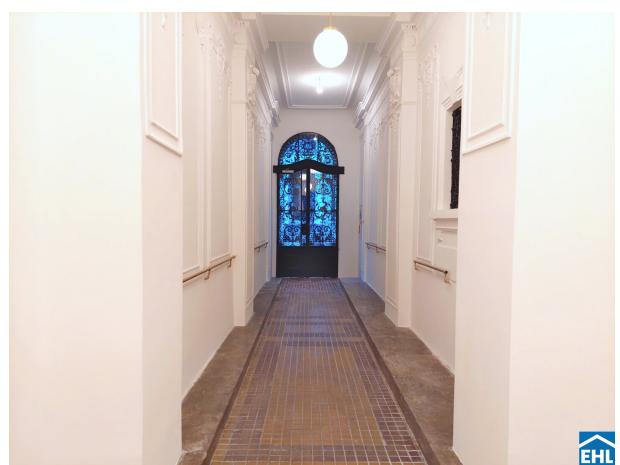
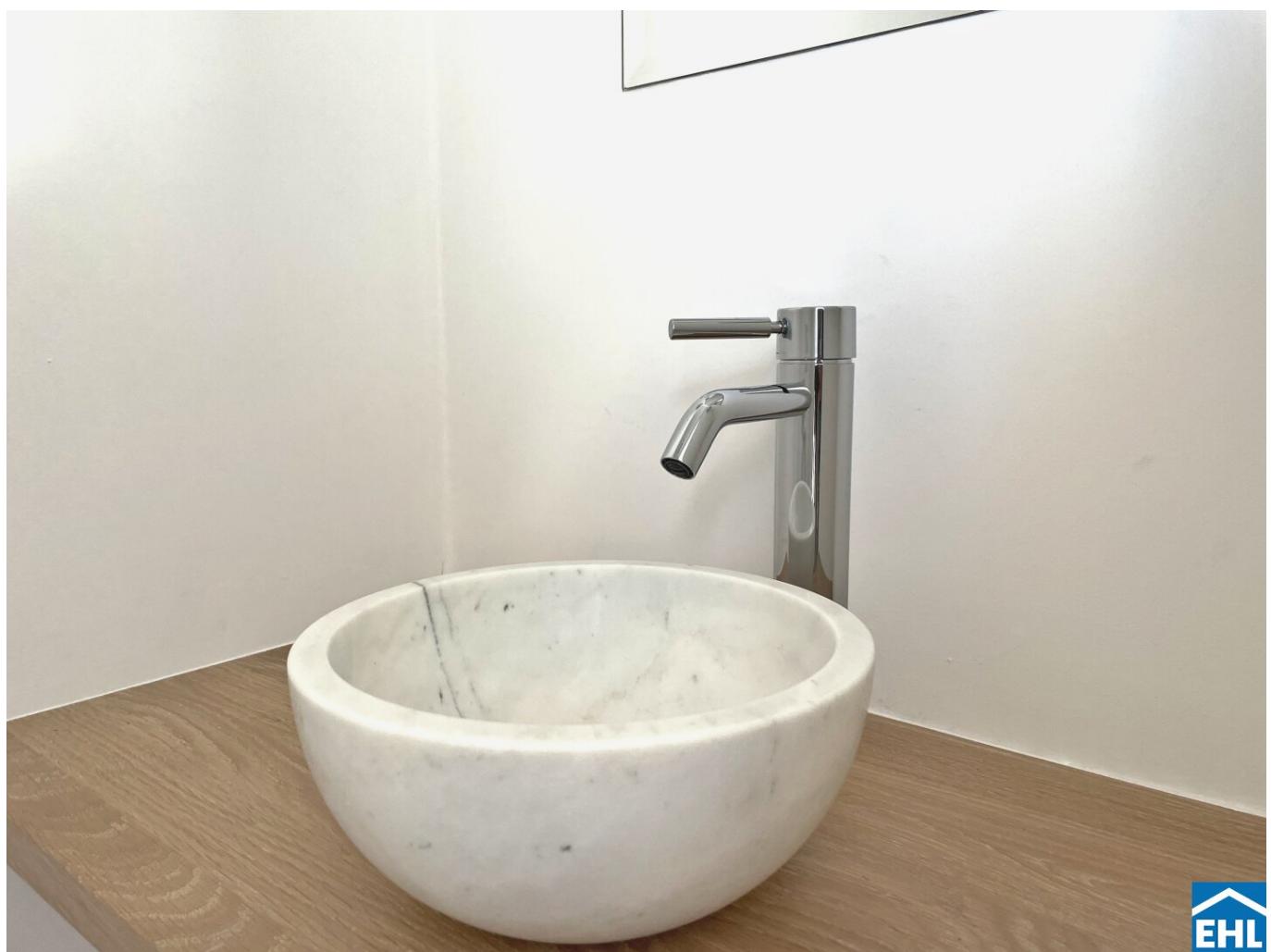
Mitglied des
immobilienring.at

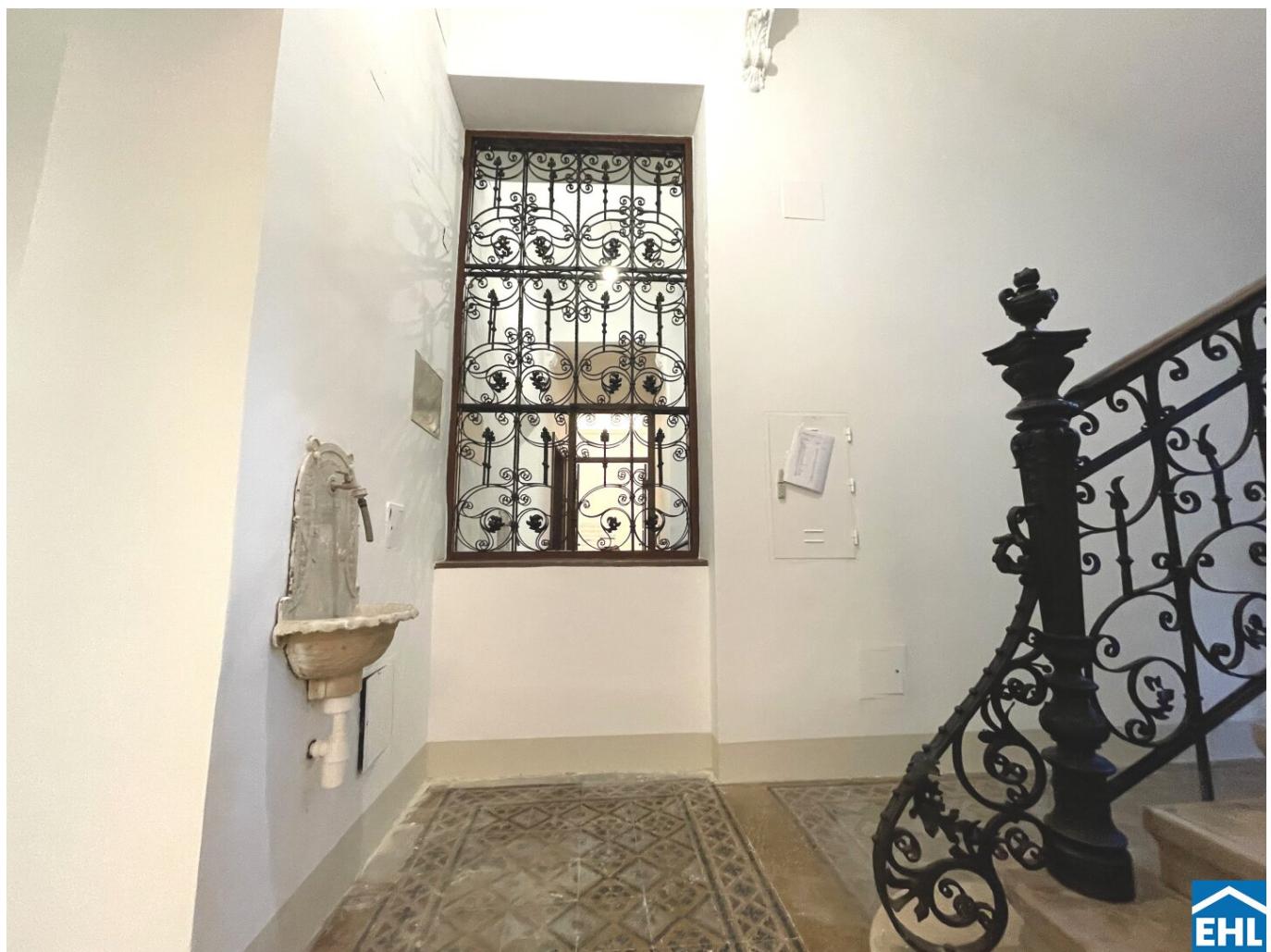
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





EHL

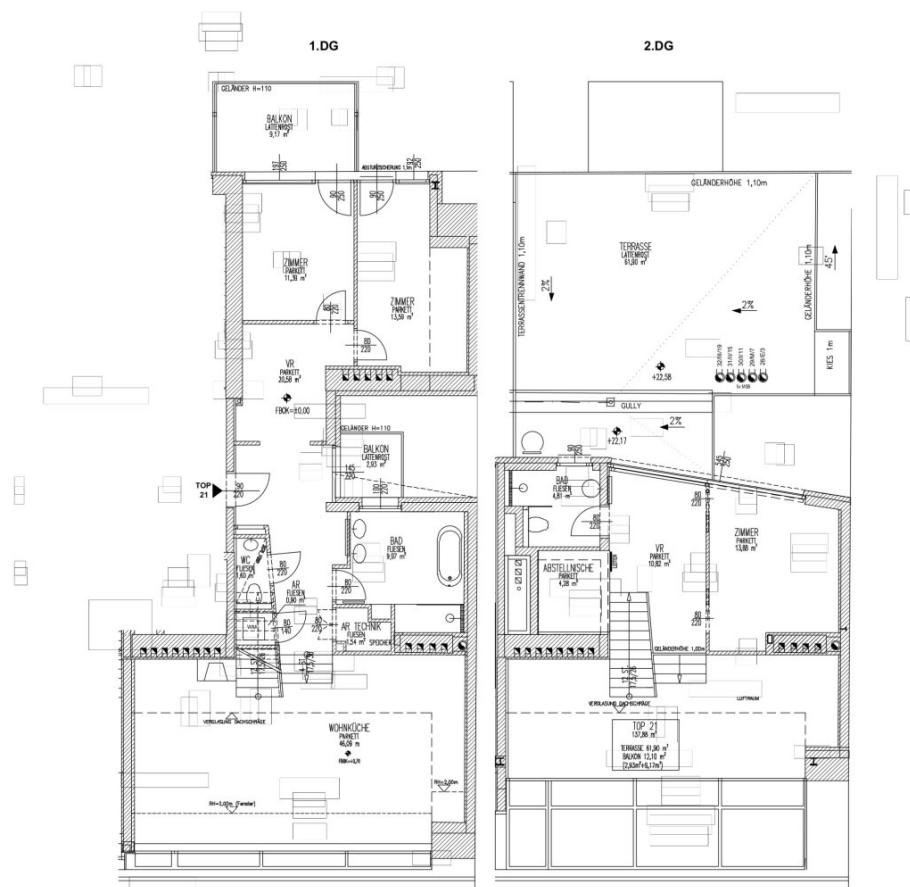


EHL



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Objektbeschreibung

Licht. Luft. Lebensgefühl.

In dieser außergewöhnlichen Dachgeschoss-Maisonette erwartet Sie nicht nur ein Zuhause – sondern ein stilvoller Rückzugsort mit atemberaubender Aussicht und kompromisslosem Komfort. Hoch über den Straßen des 9. Bezirks, mit freiem Blick über Wien bis zum Kahlenberg, erleben Sie Wohnen in seiner schönsten Form.

Raum für Genuss – Leben auf zwei Ebenen

Bereits beim Betreten der unteren Wohnebene spüren Sie: Diese Wohnung ist etwas Besonderes. Die großzügige, offen gestaltete Wohnküche bildet das Herzstück dieser Etage – ein Ort, der zum Verweilen, Kochen, Lachen und Zusammensein einlädt. Riesige Fensterflächen öffnen den Raum zur Stadt hin und lassen Tageslicht in jeder Nuance einströmen. Der Blick auf die majestätische Canisiuskirche ist dabei ein tägliches Highlight – besonders am Abend, wenn die Lichter Wiens langsam erwachen.

Ein eleganter Kamin setzt einen stimmungsvollen Kontrapunkt und schenkt behagliche Wärme an kühleren Tagen – die perfekte Kulisse für entspannte Abende. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei ruhige Schlafzimmer, ein edles Badezimmer mit freistehender Wanne, großzügiger Walk-in-Dusche und Doppelwaschbecken, ein separates WC, einen praktischen Abstellraum sowie einen Balkon mit Blick in den Innenhof.

Privatsphäre & Panorama – die obere Etage

Über eine stilvolle Treppe erreichen Sie das Obergeschoss, wo sich ein weiteres exklusives Schlafzimmer mit angeschlossenem Bad befindet – ausgestattet mit Dusche und WC. Hier genießen Sie maximale Privatsphäre – ideal als Schlafzimmer oder als ruhiger Homeoffice-Bereich mit einem weiteren Badezimmer.

Ein besonderes Highlight: Die über 60 m² große, sonnige Terrasse. Großflächige Hebe-Schiebetüren verbinden Innen und Außen fließend und machen diese Terrasse zum spektakulären zweiten Wohnzimmer. Ob Frühstück mit Blick auf die erwachende Stadt oder Sundowner mit Freunden – dieser Weitblick bis zum Kahlenberg ist pure Lebensqualität.

Intelligent ausgestattet – Komfort in Perfektion



Diese Wohnung steht für höchste technische Raffinesse und stilvolles Wohnen:

- Fußbodenheizung sowie Boden- und Wandkühlung für ganzjährigen Wohnkomfort
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe – ökologisch und nachhaltig
- Intelligentes BUS-System zur Steuerung von Licht, Temperatur und Jalousien
- Hochwertigste Materialien und liebevoll ausgewählte Ausstattung bis ins Detail
- Barrierefreier Zugang durch Lift – komfortabel und zukunftsorientiert

Altbau mit Seele – modern interpretiert

Das Haus selbst stammt aus dem Jahr 1934 und verbindet charmanten Altbaucharakter mit zukunftsweisender Technik. Die hofseitige thermische Sanierung sowie 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster schaffen ein energieeffizientes Wohnklima – bei gleichzeitiger Bewahrung des architektonischen Erbes. Ein Gebäude mit Geschichte, das heute den Ansprüchen urbaner Ästhetik und Nachhaltigkeit gerecht wird.

Ein zusätzlicher Pluspunkt in dieser Lage: vier hauseigene Kfz-Stapelparkplätze – optional erwerbar und besonders begehrte in innerstädtischen Lagen.

Wohnen im Alsergrund – mitten in Wien, aber über dem Trubel

Diese exklusive Wohnung befindet sich in einer der charmantesten Gegenden Wiens – im Herzen des 9. Bezirks, direkt gegenüber der beeindruckenden Canisiuskirche. Nur wenige Schritte vom beliebten Sobieskiplatz entfernt, leben Sie hier eingebettet in Geschichte, Kultur und urbanem Lebensgefühl.

- Exzellente Infrastruktur mit Nahversorgung, Cafés und Restaurants
- Perfekte Anbindung an U-Bahn, Straßenbahn und Buslinien



- Nähe zu Universitäten, Schulen und medizinischen Einrichtungen
- Historische Straßenzüge, grüne Oasen und das Flair eines echten Wiener Grätzels

Fazit – Ihr Leben über den Dächern der Stadt

Diese Maisonette ist kein Kompromiss – sie ist ein Statement. Für Individualisten mit Sinn für Ästhetik. Für Familien, die Raum und Rückzug suchen. Für alle, die Wien lieben und hoch hinauswollen.

Ein Zuhause mit Weitblick – in jeder Hinsicht.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN