

**Exklusive Dachgeschosswohnung mit 3 Zimmern und  
Terrasse in zentraler Lage - Perfektes Wohnen in Wien!**



**Objektnummer: 5599**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	94,73 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	94,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	648.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



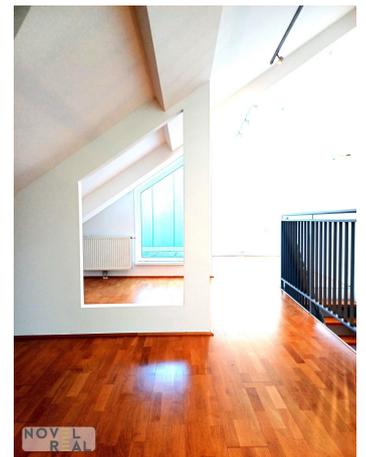
### Tatiana Hanzl

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 1 361401466  
H +43 677 61959633

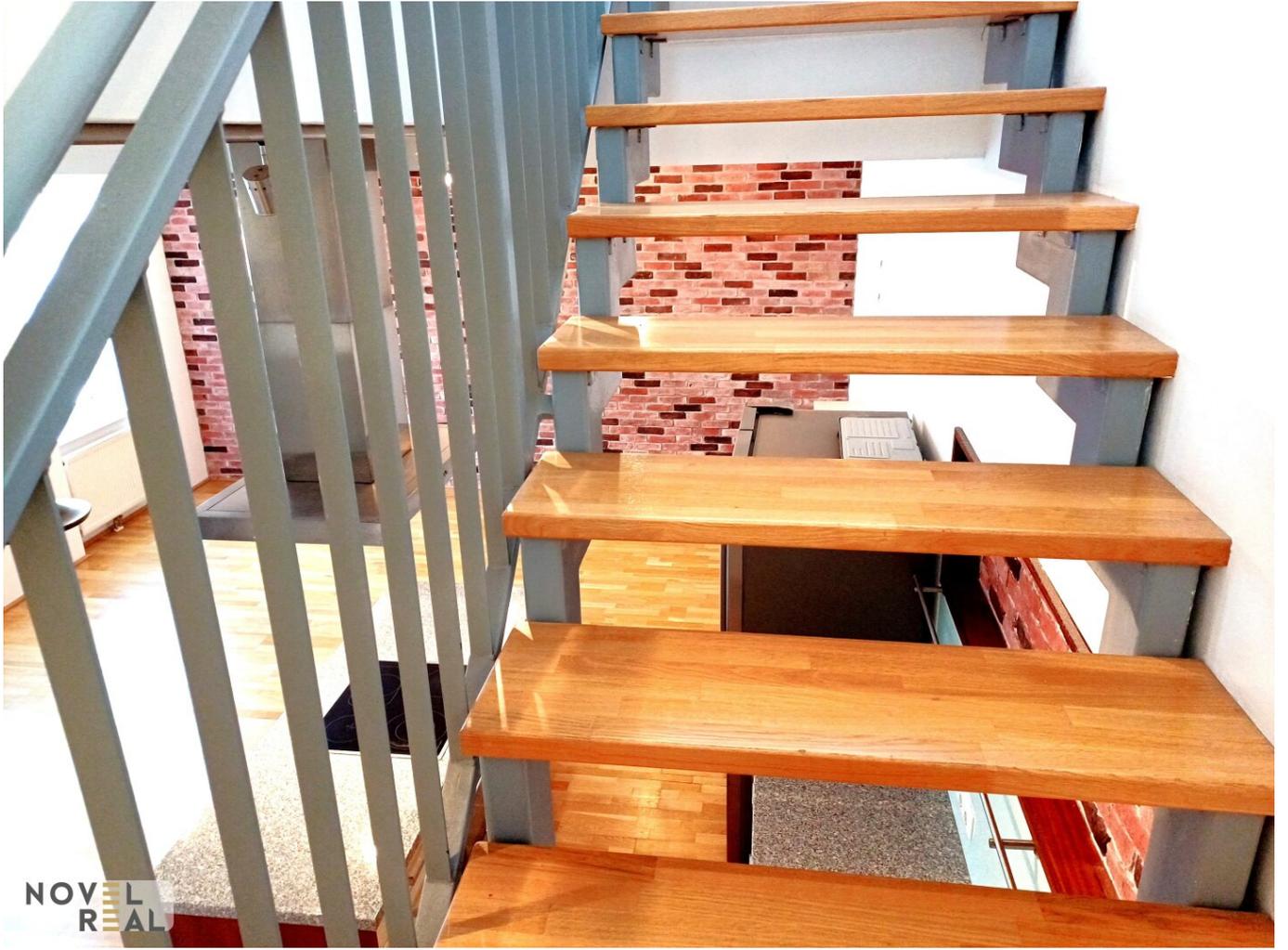
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

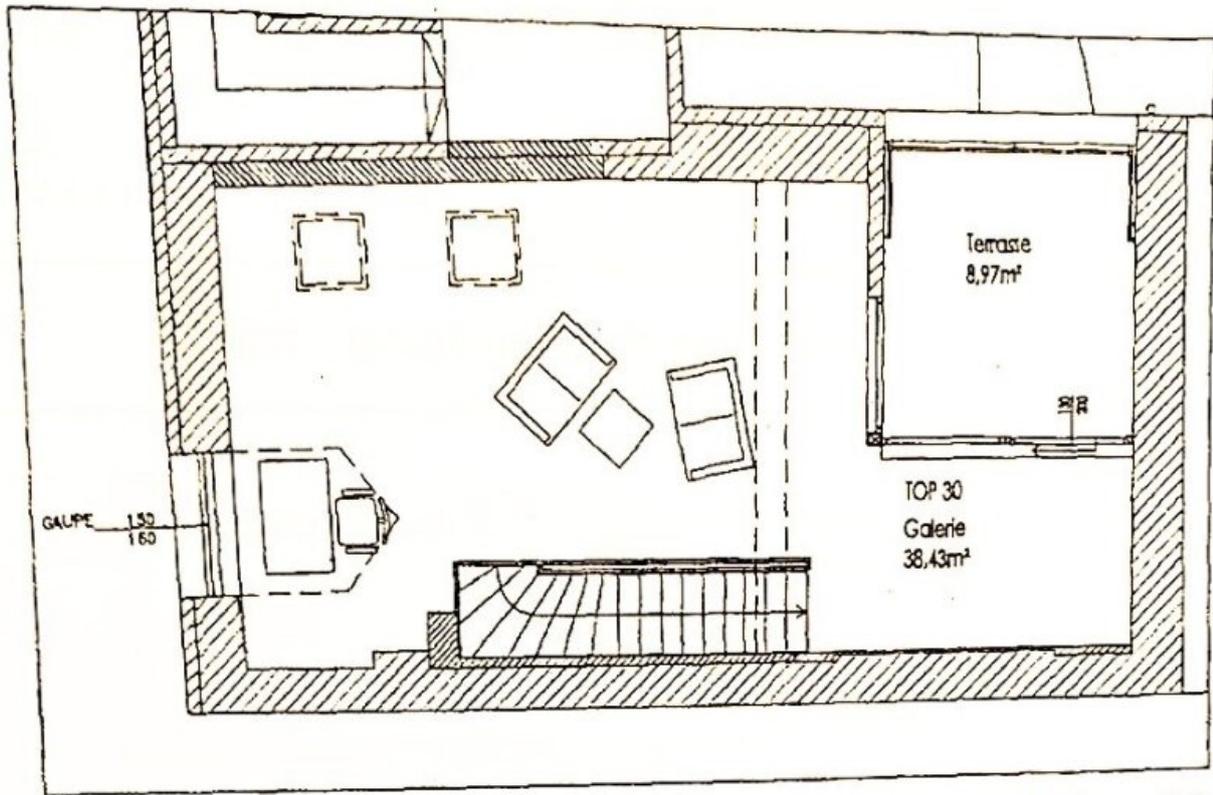




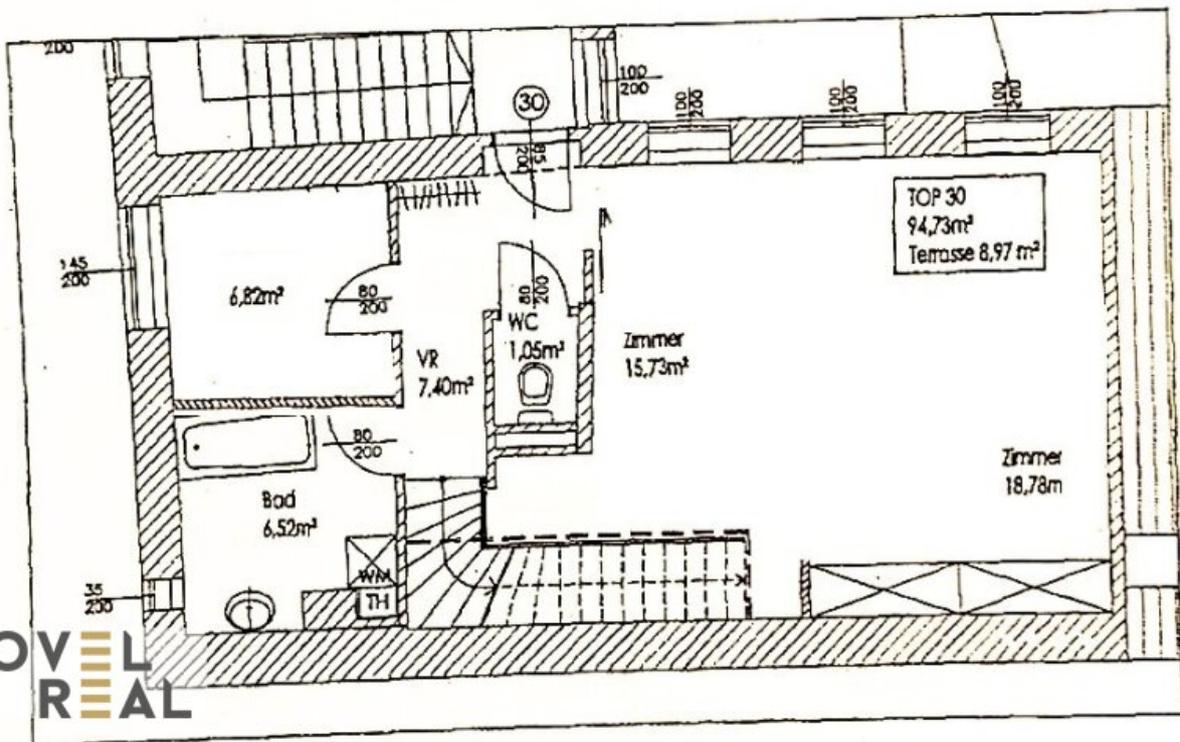








Dachgeschoss Bestand, Top 30



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase! Wenn Sie auf der Suche nach einer lebendigen Nachbarschaft mit guter Anbindung und vielfältigen Möglichkeiten sind, könnte dies das perfekte Zuhause für Sie sein. Die Lage ist nicht nur verkehrstechnisch gut angebunden, sondern bietet auch eine umfassende Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Die Mischung aus städtischer Dynamik und grüner Umgebung macht dieses Viertel zu einem attraktiven Wohnort für Menschen, die das urbane Leben schätzen, aber gleichzeitig die Nähe zur Natur suchen.

Die exklusive Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet mit ihren ca. 94m<sup>2</sup> Wohnfläche ein stilvolles und komfortables Zuhause. Hier die Highlights im Überblick:

### Etage 1:

Das Herzstück der Wohnung beherbergt einen großzügigen Wohn- und Essbereich, in dem sich die Familie versammeln und Gäste empfangen können. Die offene, neuwertige Küche fügt sich nahtlos in das moderne Ambiente ein und lädt zu kulinarischen Kreationen ein.

Ein separates Schlafzimmer bietet Privatsphäre und Ruhe für erholsame Nächte. Hier wurde darauf geachtet, eine harmonische Atmosphäre zu schaffen, die zum Entspannen einlädt.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und Dusche sowie ein Waschbecken. Hier wurde auf hochwertige Ausstattung und modernes Design geachtet, um Ihnen ein luxuriöses Wellness-Erlebnis zu bieten.

Eine separate Toilette komplettiert das Angebot auf dieser Etage und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Der einladende Vorraum bildet den Übergang zur zweiten Etage und gibt der Wohnung eine angenehme Struktur.

### Etage 2:

Die ca. 40m<sup>2</sup> große Galerie in der oberen Etage bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als zusätzlicher Wohnbereich, Schlafzimmer, Homeoffice oder als gemütliche Lesecke. Hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Ein absolutes Highlight dieser Maisonette-Wohnung ist die großzügige Terrasse, die sich von der zweiten Ebene aus öffnet. Hier können Sie gemütliche Stunden im Freien verbringen, entspannen und den Ausblick auf die Umgebung genießen.

## Ausstattung:

In den Zimmern und der Küche sorgen hochwertige Parkettböden für ein warmes und ansprechendes Ambiente. Die Böden im Badezimmer, der Toilette und dem Vorraum sind mit stilvollen Fliesen versehen. Lackierte Innenholztüren verleihen der Wohnung ein elegantes und zeitloses Flair. Die Beheizung erfolgt effizient über eine Gas-Kombitherme, die für wohlige Wärme und niedrige Energiekosten sorgt.

Diese Maisonette-Wohnung bietet nicht nur ein modernes und durchdachtes Raumkonzept, sondern auch eine hochwertige Ausstattung, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Die zentrale Lage, die großzügige Terrasse und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten der Galerie machen diese Wohnung zu einem einzigartigen Wohnraum.

## Fazit:

Die Lage der Wohnung bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, die es den Bewohnern ermöglicht, bequem durch Wien zu reisen. Die Straßenbahnlinien 2 und 5 verlaufen in unmittelbarer Nähe und bieten eine schnelle Verbindung zu wichtigen Knotenpunkten der Stadt. Die U-Bahn-Station Taborstraße (U2-Linie) ist ebenfalls in der Nähe und erleichtert den Zugang zu anderen Teilen Wiens.

Die Infrastruktur ist vielfältig und bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte, die eine bequeme Versorgung ermöglichen. Für Freizeitaktivitäten ist der nahegelegene Augarten eine ideale Anlaufstelle. Dieser historische Park bietet nicht nur grüne Oasen zum Entspannen, sondern auch das Augarten-Palais, das für kulturelle Veranstaltungen und Konzerte bekannt ist. Darüber hinaus bietet die Lage am Donaukanal Möglichkeiten für angenehme Spaziergänge oder Fahrradtouren entlang des Ufers. Die gut ausgebauten Radwege tragen dazu bei, dass Fahrradfahren eine umweltfreundliche und gesunde Option für die Fortbewegung in der Gegend ist.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Wohnjuwel begeistern!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap