

**Exklusives Wohnerlebnis im Herzen von Wien:
Weitläufiges Dachgeschoss Refugium mit PKW-Platz in
begehrter Belvedere-Nähe**



Ansicht von Süden auf beide Terrassen

Objektnummer: 5597/297

Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1949
Wohnfläche:	194,97 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	3,86 m ²
Heizwärmebedarf:	C 63,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05
Kaufpreis:	1.285.000,00 €
Betriebskosten:	341,15 €
USt.:	38,86 €
Infos zu Preis:	

Monatliche Kosten EUR 801,58 (inkl. Autoabstellplatz)

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Denise Lauchard



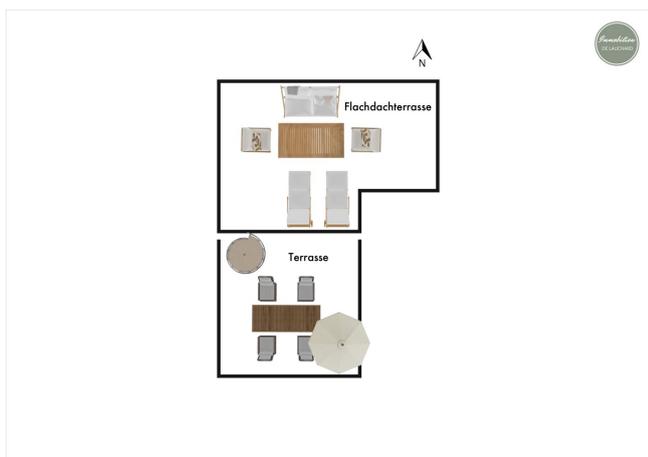




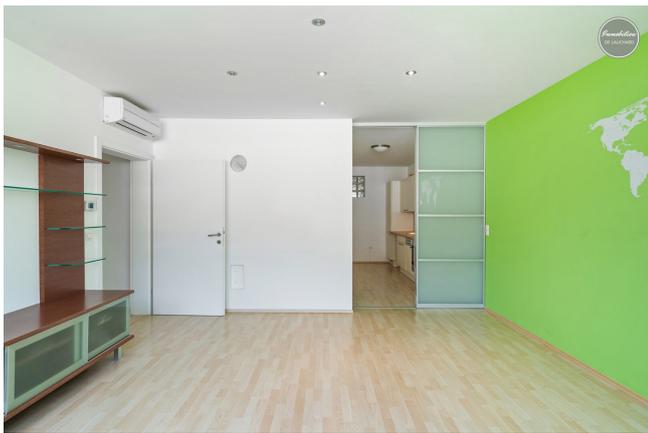




















Immobilien
DE LAUCHARD



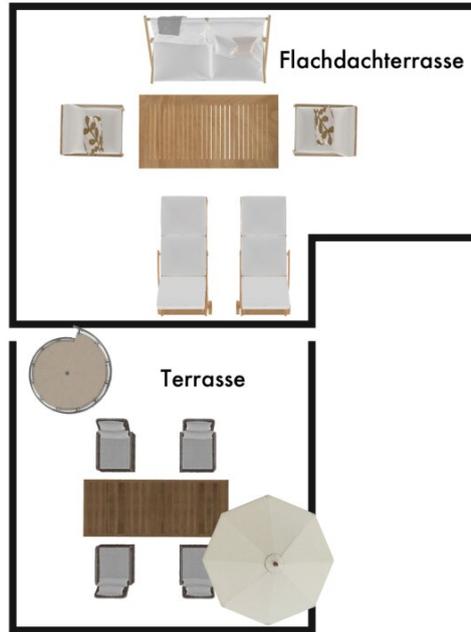
Immobilien
DE LAUCHARD



Immobilien
DE LAUCHARD







Objektbeschreibung

Exklusives Wohnerlebnis im Herzen von Wien: Weitläufiges Dachgeschoss Refugium mit PKW-Platz in begehrter Belvedere-Nähe

2 Wohneinheiten möglich | TOP LAGE | Maisonette | 5,5 Zimmer mit 2 Küchen & 3 Bädern

Willkommen in Ihrem **neuen exklusiven Domizil im Herzen von Wien!** Diese **herausragende 5,5-Zimmer-Wohnung** bietet nicht nur **großzügigen Wohnraum**, sondern auch die **unvergleichliche Flexibilität von zwei individuellen Wohneinheiten**. Sie verfügen über eine **Südterrasse** sowie eine große **Flachdachterrasse mit 360 Rundum Blick**. Mit zwei ausgestatteten Küchen und drei Badezimmern präsentiert sich diese **Residenz als eine Oase der Möglichkeiten** – ideal für Familien mit Kindern, oder Paare mit **eleganten Lösungsmöglichkeiten für ein Homeoffice** bzw. Räume zum **kreativen Werken oder zur Fitness**.

Der **Wohnsalon öffnet sich zu einer bezaubernden südseitigen Terrasse**, die perfekt ist, um morgens Kaffee zu genießen oder abends den Sonnenuntergang über den Dächern Wiens zu beobachten. Zusätzlich dazu bietet eine großzügige **Dachterrasse mit 360-Grad-Blick** eine atemberaubende Aussicht auf die Stadt und lädt zu **geselligen Abenden unter freiem Himmel** ein.

Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet: Parkettböden (teilweise Laminat), Rolläden und eine Klimaanlage für angenehmen **Wohnkomfort das ganze Jahr** über. Ein **Autoabstellplatz** im Innenhof sowie ein **Kellerabteil** bieten praktische Lösungen für Ihren Alltag.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. In unmittelbarer Nähe zum Belvedere und dem Hauptbahnhof von Wien gelegen, profitieren Sie von einer **exzellenten Verkehrsanbindung** mit Straßenbahn und U-Bahn, die es Ihnen ermöglicht, die Stadt bequem zu erkunden und auch den **Flughafen Wien** erreichen Sie rasch.

Diese Wohnung ist perfekt für Paare, die großzügigen Raum benötigen, Familien, die nach einem komfortablen Zuhause suchen, oder auch für Investoren, die die **Vorzüge dieser erstklassigen Lage zu schätzen wissen**. Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Informationen und Aufteilung:

- 2 separate Wohnungseingänge
- großzügiges Entrée mit Aufgang in die obere Wohnebene

- 4,5 Zimmer auf der unteren Wohnebene
- Großer Wohnraum mit offener Küche und Terrassenausgang auf der oberen Wohnebene (Maisonette)
- 2 Küchen (unten und oben)
- 3 Bäder
- 2 Toiletten untere Ebene
- 1 Gäste-WC obere Ebene
- Abstellraum
- Klimaanlage
- Kellerabteil
- Autoabstellplatz im Innenhof (im Wohnungseigentum)
- unter den Exposé Fotos finden Sie Visualisierungen im realen Raum bzw. den Terrassen für Wohnideen
- Heizung: Gastzentralheizung, Abrechnung über die Hausverwaltung (Betriebskostenvorschreibung)

Verkehrsanbindung:

- U-Bahn & Schnellbahn | Station Südtiroler Platz
- Buslinie 13A | Station Argentinierstraße
- Straßenbahnlinien 1, D, O | Stationen Schloss Belvedere, Quartier Belvedere
- Straßenbahnlinie 18 | Station
- Wien Hauptbahnhof in 10 Min Gehdistanz
- Flughafen Wien: 21 Min im Auto, 27 Min. mit Gehweg & Schnellbahn
- SPAR Gourmet & BILLA in 100 Meter Entfernung
- Schloss Belvedere

Schulen:

- Gymnasium Theresianum
- Elisabethschule
- Piaristenvolksschule
- Wiedner Gymnasium
- Evangelische Volksschule

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche **Doppelmaklertätigkeit** hingewiesen. Die

Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Ich freue mich schon jetzt über Ihr Interesse!

Fotos & Visualisierungen

(c) Property Photos

(c) Lauchard Immobilien

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap