

## High-light – atemberaubende DG-Maisonette-Wohnung mit 2 Terrassen beim Augarten!!



**Objektnummer: 7398/1124**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

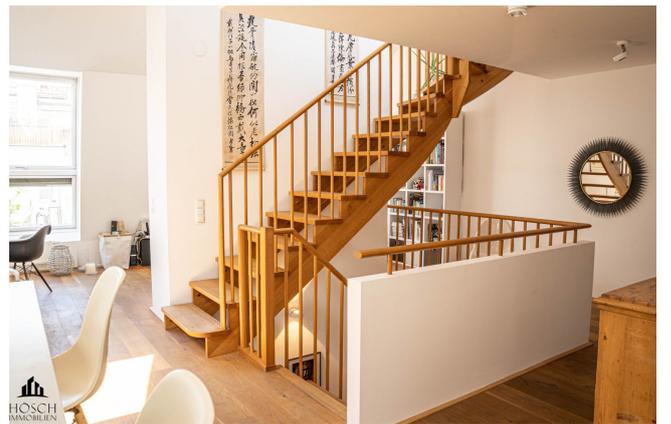
<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	122,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	5,64 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	949.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	7.736,20 €
<b>Betriebskosten:</b>	241,10 €
<b>USt.:</b>	24,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Hösch**

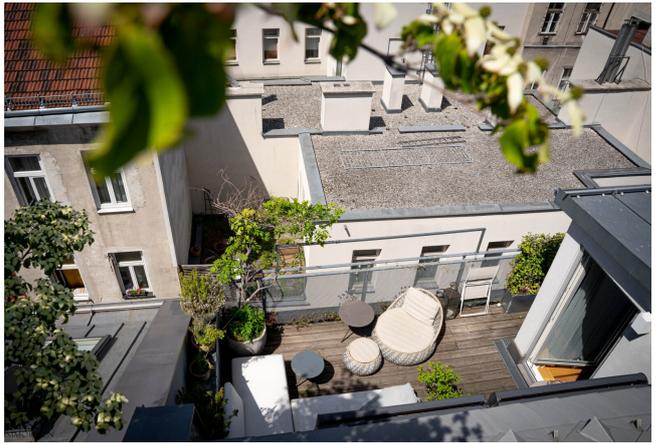
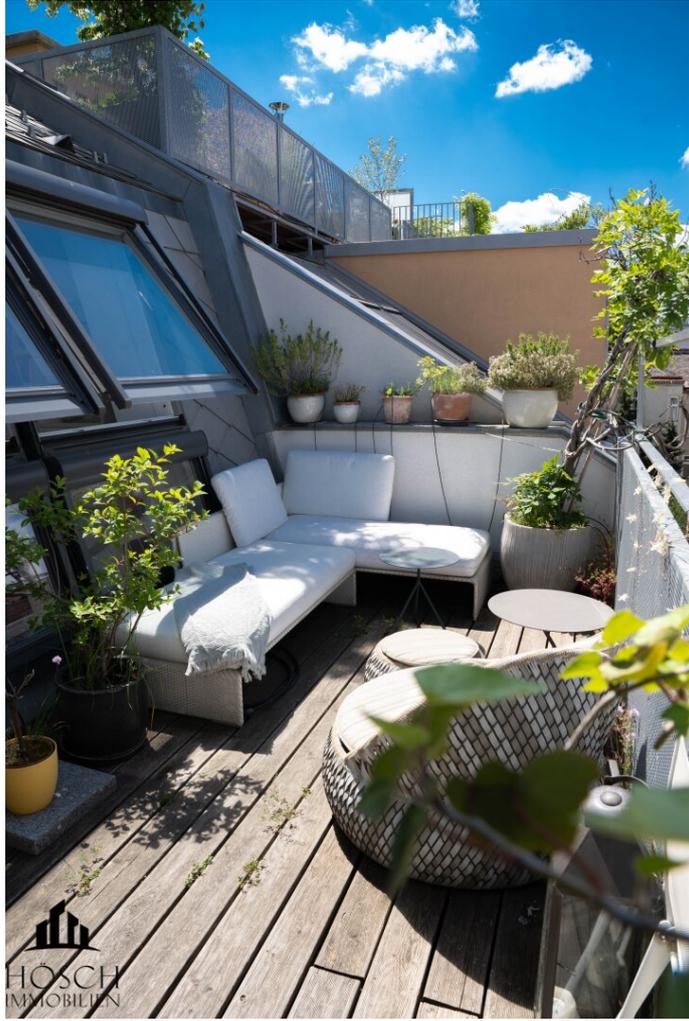














HÖSCH  
IMMOBILIEN

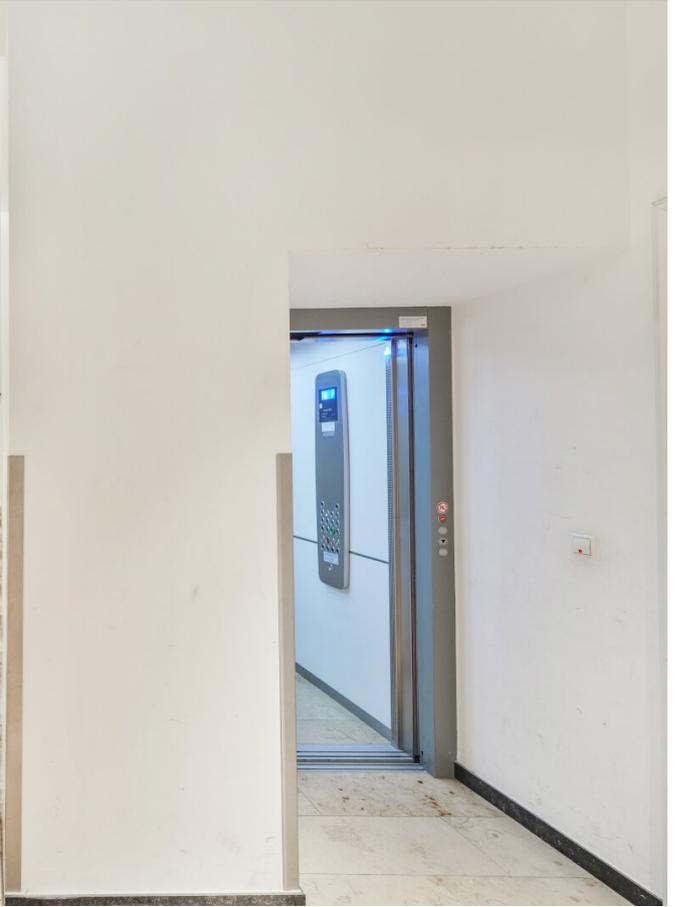


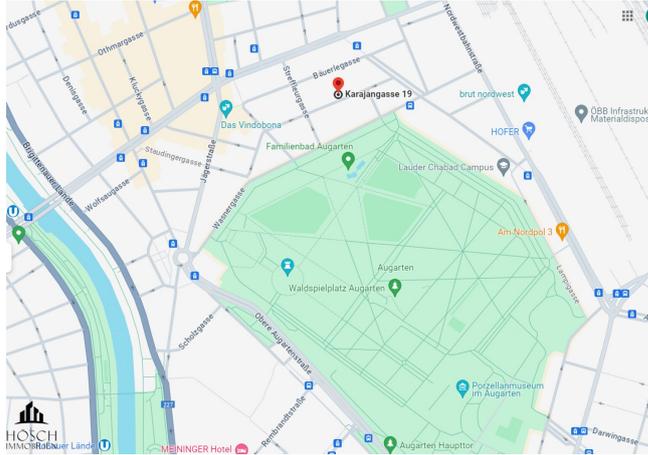
HÖSCH  
IMMOBILIEN



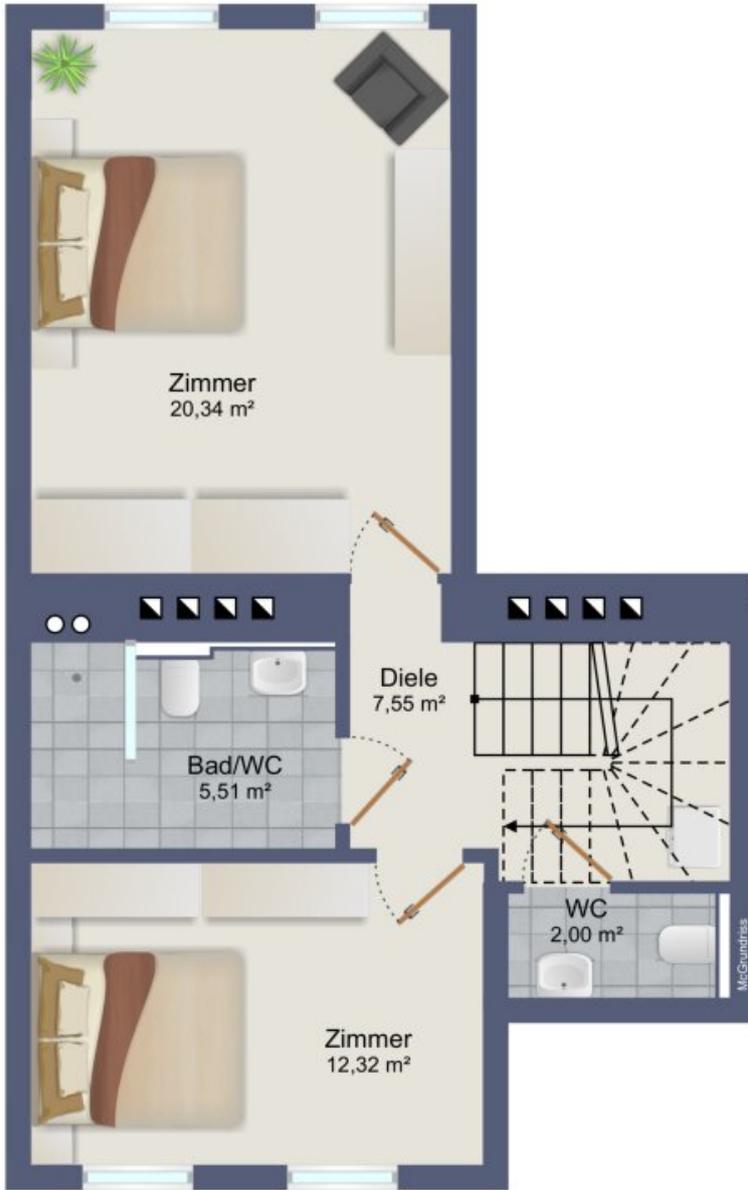
HÖSCH  
IMMOBILIEN



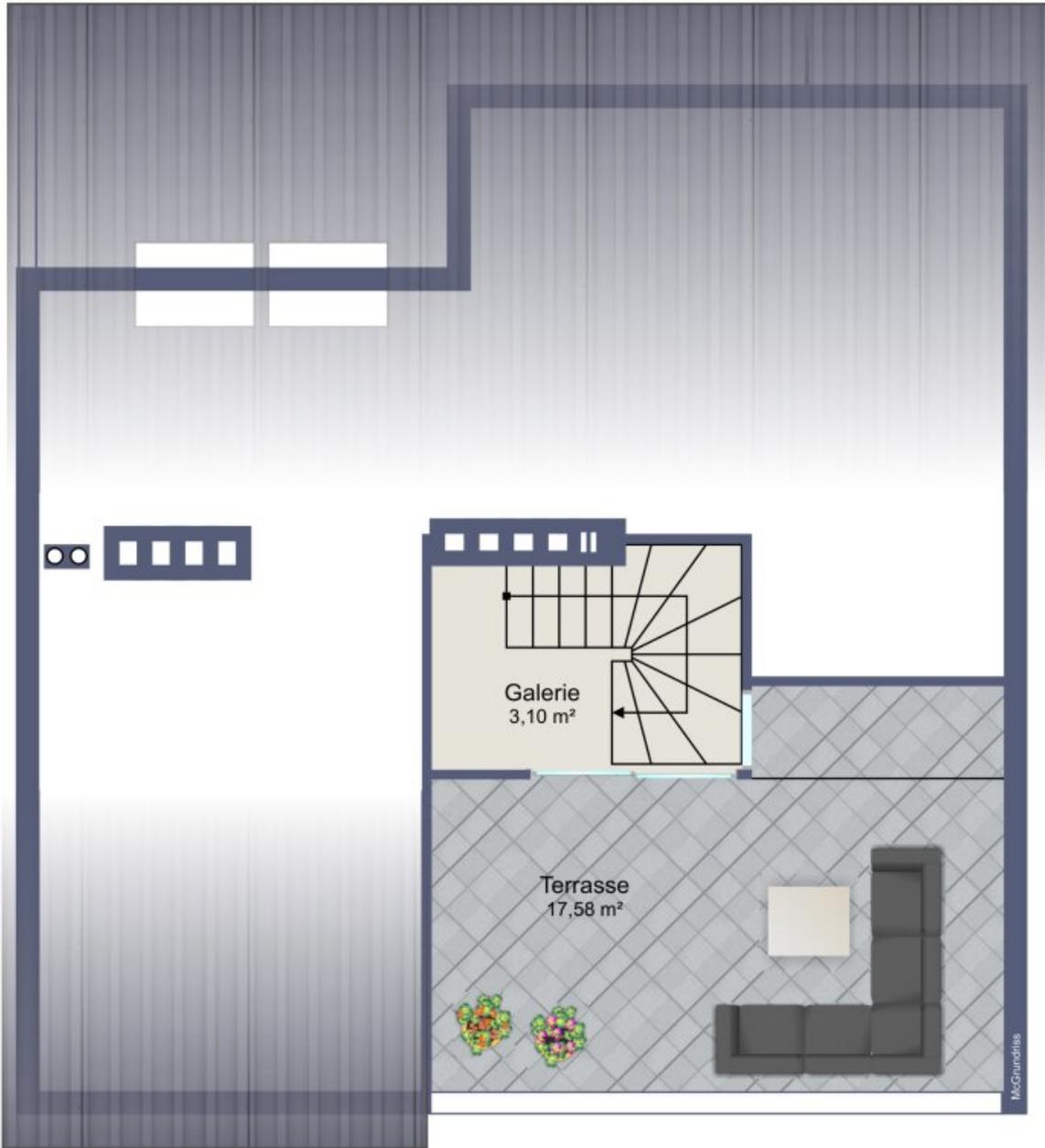








HÖSCH  
IMMOBILIEN



McGrundris



HÖSCH  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Die gegenständliche, **lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung** ist wortwörtlich ein absolutes Highlight. Sie verfügt über eine **hochwertige** und vor allem **geschmackvolle** Ausstattung, geprägt von liebevollen Details. Auf insgesamt **drei Etagen** finden sich zahlreiche kraftspendende Rückzugsorte.

Lassen Sie sich von dieser **einzigartigen Immobilie** mit Hilfe unseres **Videos** verzaubern:

<https://youtu.be/UULCrvdxXlw>

Der **offene Wohn-Essbereich** strahlt – nicht zuletzt aufgrund des darin befindlichen **Kamins** – wohltuende Wärme aus. In Kombination mit der **modernen Einrichtung** – wie etwa der zeitlos eleganten, **voll ausgestatteten Küche** inkl. kleiner Bar – präsentiert sich hier eine unfassbar **gemütliche Atmosphäre** in großem Stil.

Vom Herzstück der Wohnung gelangt man zur ersten **Wohnoase unter freiem Himmel**.

Auf der ca. 14,20 m<sup>2</sup> großen, einladenden Terrasse kann man es sich nur gut gehen lassen!

Auf der unteren Ebene finden sich zwei **stilvolle Schlafzimmer**, das Badezimmer mit **großer Walk-in-Dusche** und WC, sowie ein **weiteres separates WC** mit Waschbecken (und einigen Flamingos).

Über die oberste Etage gelangt man auf die ca. 17,70 m<sup>2</sup> große **Dachterrasse**. Trotz des Ausblicks über die Dächer Wiens, fühlt man sich hier der Stadt ganz fern.

Die Wohnung befindet sich in einem **schönen, gepflegten klassischen Wiener Altbau**, welcher **2015 saniert** wurde.

Somit genießt man den **typischen Altbau-Flair kombiniert mit modernem Wohnstandard** – und das alles in einer **sehr guten, äußerst charmanten L A G E** :

In einem der beliebtesten und aufstrebendsten Bezirke Wiens, bleiben keine Wünsche offen:

Der **traumhaft schöne Augarten** mit den ältesten barocken Gartenanlagen Wiens befindet sich quasi ums Eck.

Auch die unvergleichliche **Donau** mit ihren zahlreichen **Freizeitmöglichkeiten** befindet sich in der Nähe – genauso wie der **Donaukanal**, der vor **Idylle, Kultur und Leben** nur so strotzt.

Für **Kulinarik** ist ebenso gesorgt: Der **Hannovermarkt** mit seinem **lebensfrohen Ambiente** - er bietet eine Mischung aus heimischen und orientalischen Produkten - ist ebenso fußläufig erreichbar.

Auch an **sozialen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen** sowie diversen **Nahversorgern** mangelt es nicht.

Weiters bietet die Lage ein **attraktives Angebot** an **Schulen** und **Kindergärten**.

**Urlaubsfeeling** findet man beim **Wallensteinplatz** - ebenso wie Öffis!

Dank der **Straßenbahnstationen 1, 5, 31, 33** und **O** sowie der **Bushaltestelle** der Linie **5B**, ist man bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden! Auch die **U4-Friedensbrücke** ist nur ca. 10 Gehminuten entfernt.

**Kaufpreis: € 949.000,--**

**Möbelablöse nach Absprache!**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Herr **David Hösch** gerne unter der

Rufnummer [0660 162 02 47](tel:06601620247) zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap