

**Letzte freie große neuerrichtete DG-Maisonette im Altbau  
nahe Hauptbahnhof 117m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 6115/3334867**

**Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	116,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	133,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	6,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	687.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	261,01 €
<b>Heizkosten:</b>	55,09 €
<b>USt.:</b>	37,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Reinhard Hauser

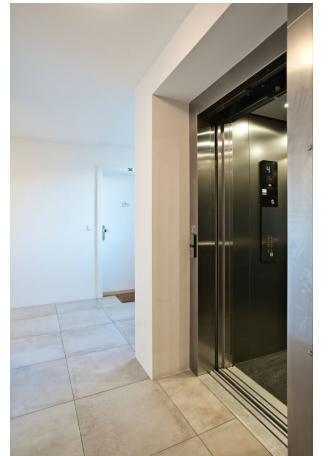
Stubenvoll Immobilien  
Utendorfgasse 4 / 14  
1140 Wien

T 0043 6642201665

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











**DETAILS**

**Wohnfläche ca. 109,15m<sup>2</sup>**

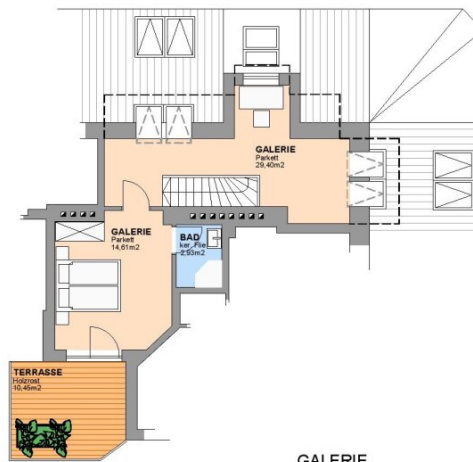
- 1 Vorraum 8,29m<sup>2</sup>
- 1 WC 1,48m<sup>2</sup>
- 1 Bad 3,84m<sup>2</sup>
- 1 Abstellraum 2,95m<sup>2</sup>
- 1 Wohnküche 45,65m<sup>2</sup>
- 1 Galerie 29,40m<sup>2</sup>
- 1 Galerie 14,61m<sup>2</sup>
- 1 Bad 2,93m<sup>2</sup>

- 1 Wintergarten 7,29m<sup>2</sup>
- 1 Terrasse 10,45m<sup>2</sup>

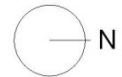
**Preis: auf Anfrage**



**VORABZUG** WOHNEBENE 1. DG



GALERIE



0 1m 3m 5m

**INFORMATIONEN UND VERKAUF**

(alle Flächenangaben vorbehaltlich Abweichungen, die sich aus dem Bauablauf ergeben)

**MAISONNETTEWOHNUNG TOP 39**

**M 1:100**

Dachneubau / Hasengasse 9 / Wien, Favoriten  
 ein Projekt der  
**Hasengasse 9 Immobilien-Entwicklungs-GmbH**  
 Weyrgasse 7/5, 1030 Wien



## Objektbeschreibung

### Lage:

Nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof und vom Columbus Center (beides 5-7 Minuten entfernt) liegt diese Dachgeschoss-Wohnung in einer ruhigen Seitengasse in sonniger Lage mit Fernblick!

Auch die U-Bahnlinie U1 (Keplerplatz) sowie die Straßenbahnlinie O sind in nur 2 Gehminuten zu erreichen.

Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### Die Wohnung Top 39:

Diese exklusive Dachgeschossmaisonette mit einer Wfl. von ca. 116,50m<sup>2</sup> und zusätzlich einer Terrasse (ca.10,5m<sup>2</sup>) wurde in einem liebevoll sanierten Stil-Altbau neu errichtet. Die Wohnung unterm Dach besticht durch einen teilbeschatteten Wintergarten und einen großartigen Ausblick auf den beliebten Wienerwald! Die Terrasse liegt südostseitig in den ruhigen Innenhof ausgerichtet und ist nahezu uneinsehbar. Die Wohnung eignet sich perfekt zum individuellen Gestalten.

Neben einer modernen Deckenkühlung verfügt diese Wohnung über viele weitere Extras, die wir Ihnen gerne persönlich zeigen bzw vorführen wollen!

Bitte kontaktieren Sie **Herrn Hauser** [rhauser@chello.at](mailto:rhauser@chello.at) und **0664/2201665**, bzw. **Frau Ernst** unter **0664/1606113!**

PS:

**Garagenplatz:** Es besteht die Möglichkeit, einen Garagenplatz direkt im Nachbarhaus anzumieten.

**Vertragserrichter:** Kanzlei Pacher & Partner, 1030 Wien.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap