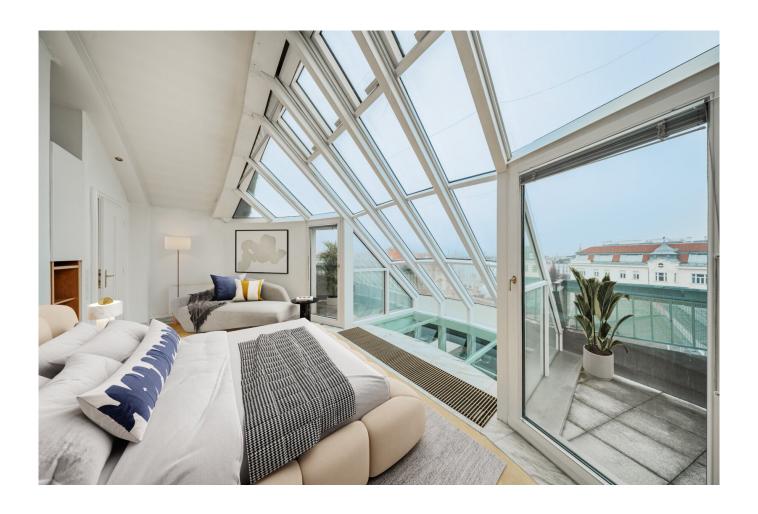
EXKLUSIVE DACHGESCHOSSWOHNUNG IN BESTLAGE DES 9TEN BEZIRKS MIT BLICK AUF PALAIS LIECHTENSTEIN



Objektnummer: 7320/310

Eine Immobilie von WISION HOME GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Wohnung - Dachgeschoß Art:

Land: Österreich 1090 Wien PLZ/Ort:

Baujahr: 1880 **Zustand:** Gepflegt Alter: Altbau 254,90 m² Wohnfläche: Nutzfläche: 267,95 m²

Zimmer: Bäder: 3 WC: 3 Balkone: 5

Stellplätze: 2 Keller: 58,00 m²

D 121,10 kWh / m² * a Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor: D 2,11

2.350.000,00 € Kaufpreis:

338,52 €

Betriebskosten: USt.: 46,41 €

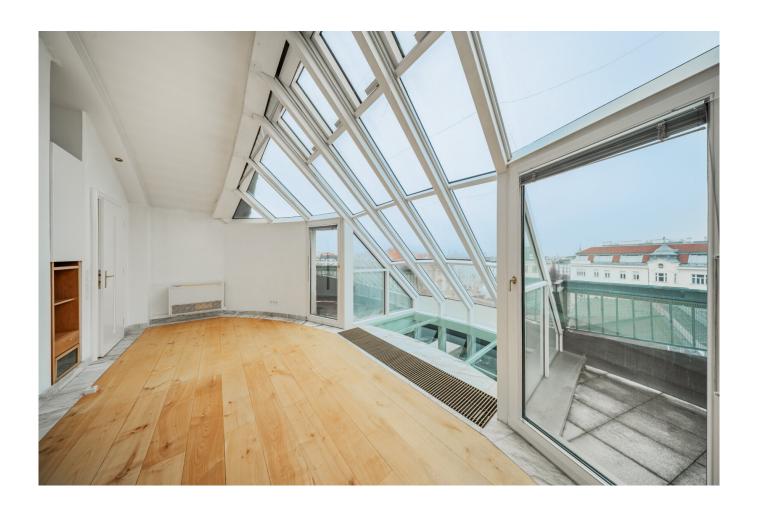
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

Ihr Ansprechpartner



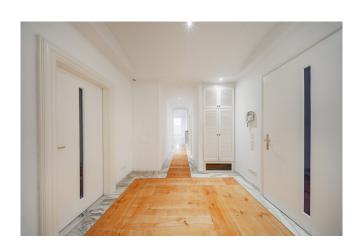
Boris Bueer



















































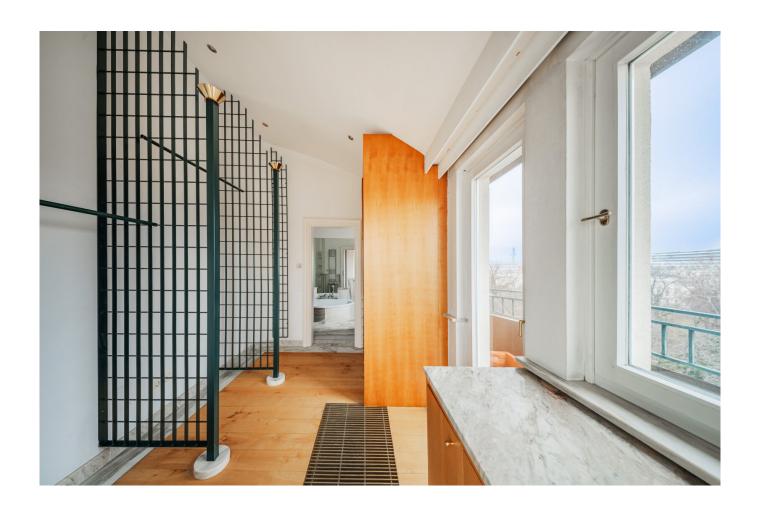
























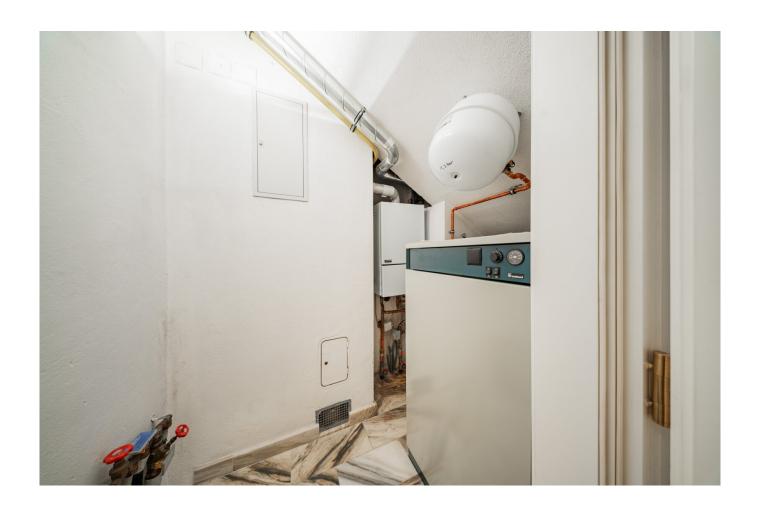














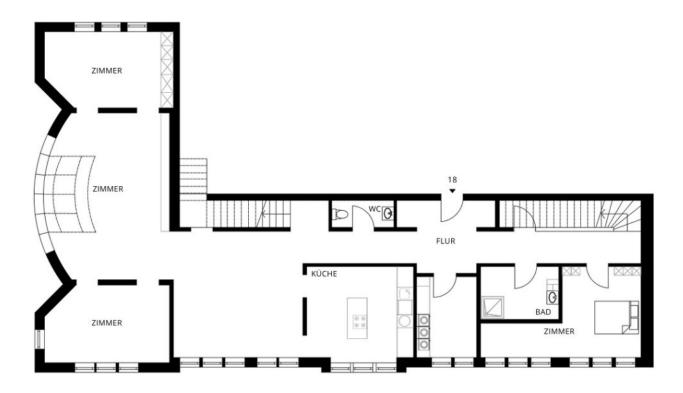






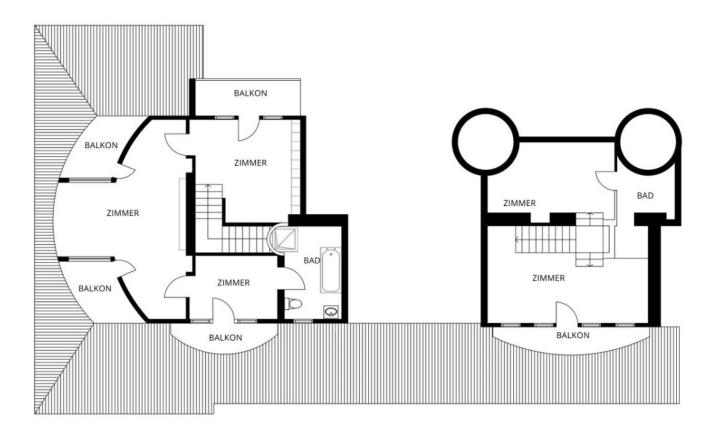
TOP 18





TOP 18 - 2. Stock





Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit 9 Zimmern, befindet sich in einer der begehrtesten Lagen des 9. Bezirks in Wien. Eingebettet in ein historisches Gründerzeithaus, vereint diese Immobilie klassischen Altbau-Charme mit einer einzigartigen Atmosphäre.

Die Innenstadt ist bequem zu Fuß erreichbar und bietet alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig können Sie sich auf einen herrlichen Ausblick ins Grüne freuen – perfekt für entspannte Stunden zu Hause. Profitieren Sie von dieser einzigartigen Kombination aus Stadtleben und Naturidylle!

Diese traumhafte Dachgeschosswohnung bietet eine beeindruckende Kombination aus Altbaucharme, hohen Decken und lichtdurchfluteten Räumen. Ein absolutes Highlight sind die **fünf Balkone**, die ein einzigartiges Wohngefühl und einen atemberaubenden Blick auf das Palais Liechtenstein ermöglichen.

Dank der großzügigen Wohnfläche und der durchdachten Raumaufteilung eignet sie sich ideal für eine repräsentative Wohnnutzung, eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als exklusive Stadtresidenz.

Eckdaten im Überblick:

WNFL: ca. 255 m²

NFL: ca. 268 m²

Balkone: 5

Zimmer: 9

WC: 3

Bad: 3

Lift: ja

Abstellraum: 1

Beschreibung:

EBENE 1

1 großzügiger Vorraum

1 Wohnbereich (Wohn/Esszimmer) - wo sich die Küche, ein Essplatz und eine Bibliothek/Büro befindet.
1 separat begehbares WC
1 separat begehbares Badezimmer
1 Abstellraum
1 Waschküche
2 Zimmer
EBENE 2
1 Masterbedroom mit beeindruckender Glaswand, zwei kleine Balkone und einen Zugang zum Ankleideraum (mit Balkon) sowie zum Ensuite-Bad.
1 Treppe über die gelangt man in einen weiteren Wohnbereich mit einem Schlafzimmer, Balkon, Ankleideraum und Badezimmer
1 Bibliothek/Büro inkl. Ausgang zum Balkon
Ausstattung:
Parkettböden
Marmor (in den Nassräumen)
Gegensprechanlange
Abstellräume
Doppelgarage im Innenhof (optional)
• Kamin

- 5 Balkone
- großzügiger Kellerabteil (ca. 58m²)
- Waschküche

Kosten:

KP: EUR 2.350.000,--

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

Stellplatz: EUR 100.000 ,-- für 2 Stellplätze (optional)

Kontakt:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Boris Büer unter <u>069919473730</u> oder unter boris.bueer@wisionhome.at

Weitere Objekte auf: www.wisionhome.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

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