

**ERSTBEZUG - Elegant und modern - Herrliche DG -
Wohnung in bester Lage!**



Galerie

Objektnummer: 6653/676

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,97 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaufpreis:	966.000,00 €
Betriebskosten:	157,79 €
Heizkosten:	80,21 €
USt.:	29,57 €
Provisionsangabe:	

34.776,00 € inkl. 20% USt.

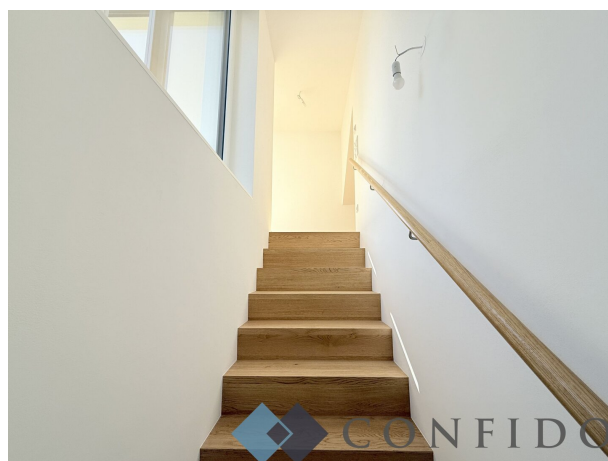
Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

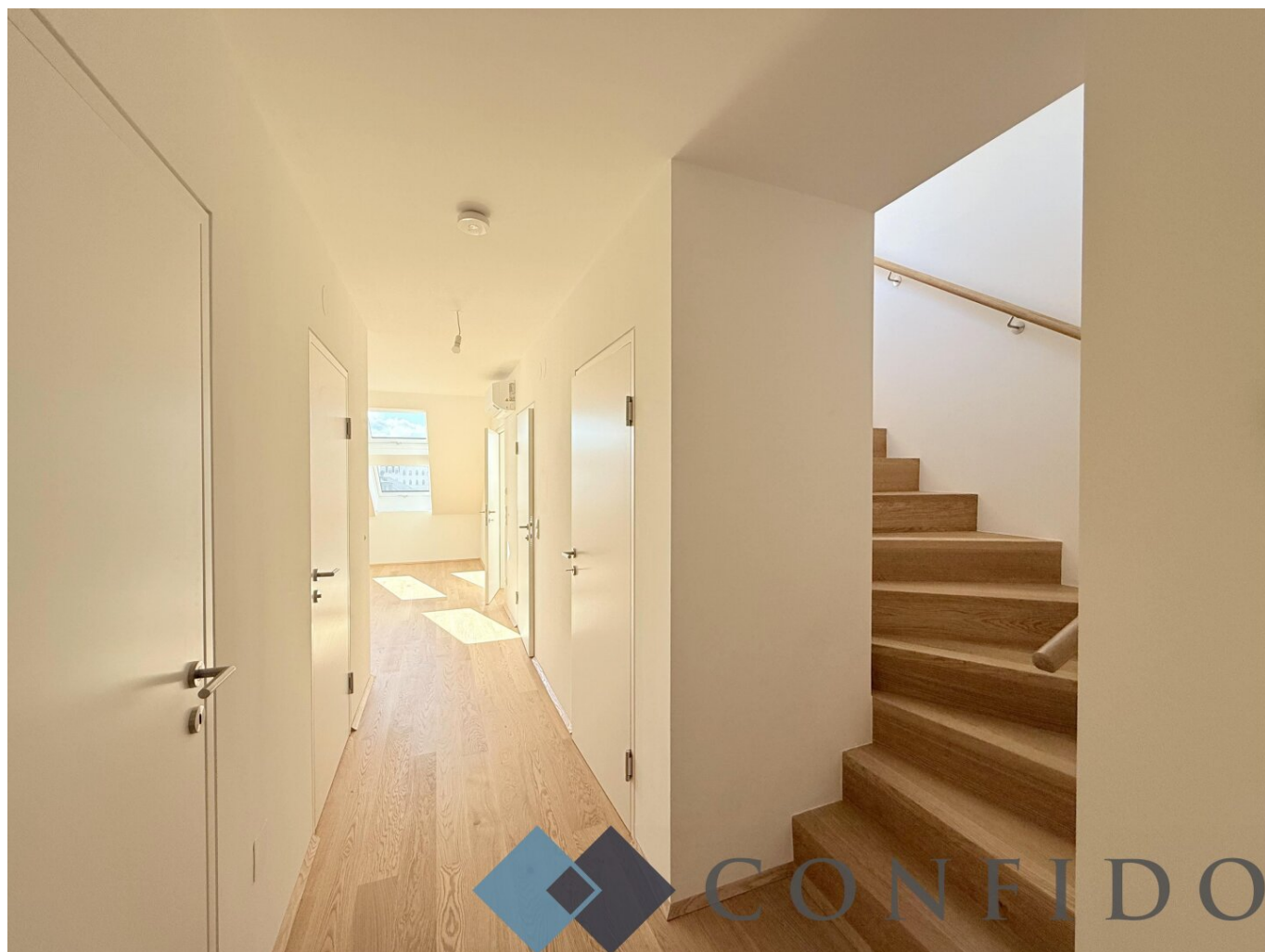
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





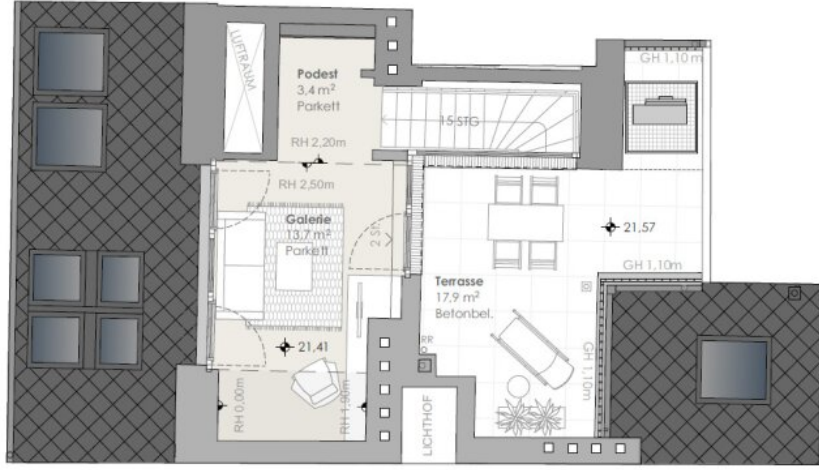








2. DG



1. DG



Objektbeschreibung

Im Herzen des dritten Bezirks gelangen **4 hochwertig ausgestattete und wundervoll geplante Dachgeschoßwohnungen** zum Verkauf. Soeben fertiggestellt, befinden sie sich im Dach eines **behutsam saniertem Altbau** aus dem Jahre 1901 verbinden somit den klassischen Stil der **Wiener Gründerzeit mit modernem Wohnkomfort**. Diese ansprechenden **Maisonettewohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 62 m² und ca.115 m²** überzeugen mit **lichtdurchfluteten Räumen, großzügigen Terrassen und geschmackvoller Ausstattung**. **Alle Einheiten** verfügen über eine **optimale Ost - West Ausrichtung, Fußbodenheizung mittels Fernwärme sowie Klimaanlage und Außenbeschattung**. Ob **dreifach verglaste Türen oder Fenster, edler Eichendielenboden** oder **stilvolle Fliesen** im Sanitärbereich - das exklusive Wohnkonzept weiß zu überzeugen.

Top 15:

Erste Ebene:

Das Zentrum der Wohnung bildet **die knapp 21m² große Wohnküche**, die nicht nur ausreichend Platz für Ihre Traumküche, sondern auch für einen **gemütlichen Wohnbereich** bietet. **Zwei helle und freundlich Schlafzimmer** ermöglichen vielseitige Nutzungen. Komplettiert wird die erste Wohnebene durch **ein elegantes Badezimmer mit Badewanne und Toilette**, eine **separate Toilette** sowie einen **praktischen Abstellraum**.

Zweite Ebene:

Über **eine Treppe** gelangen Sie in das obere Geschoß, wo **eine charmante Galerie mit Fernblick** zu finden ist. Ob eine **Lesecke, ein Arbeits- oder ein gemütlicher Fernsehbereich**, hier können Sie Ihren Einrichtungsideen freien Lauf lassen. Ein **weiteres Highlight der Wohnung ist die rund 17,9m² große Terrasse**, die somit viel Platz für eine **gemütliche Lounge und einem Essbereich** unter freiem Himmel bietet.

Aufteilung:

1.DG:

- Vorzimmer
- Wohnküche

- 2 Zimmer
- separate Toilette
- Badezimmer mit Badewanne und Toilette
- Abstellraum

2. DG:

- Galeriezimmer
- Terrasse

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 <500m

Kinder & Schulen

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

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap