ERSTBEZUG - Exklusive Dachgeschoßwohnung in traumhafter Lage!



Terrasse

Objektnummer: 6653/678

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:	115,13 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaufpreis:	1.460.000,00 €
Betriebskosten:	236,02 €
Heizkosten:	119,97 €
USt.:	44,23 €

Provisionsangabe:

52.560,00 € 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.


CONFIDO


CONFIDO


CONFIDO








CONFIDO


CONFIDO


CONFIDO


CONFIDO


CONFIDO


CONFIDO


CONFIDO


CONFIDO


CONFIDO

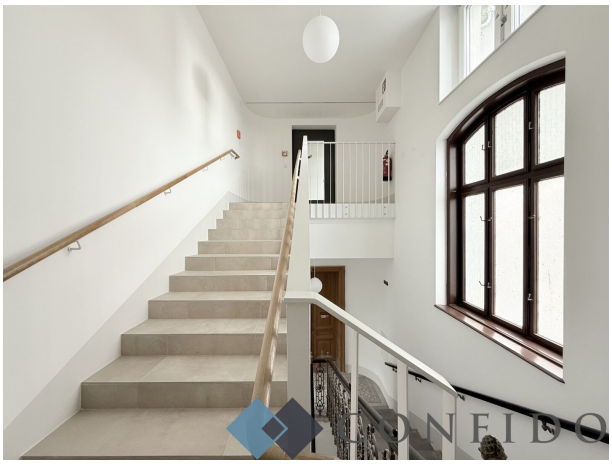

CONFIDO


CONFIDO


CONFIDO

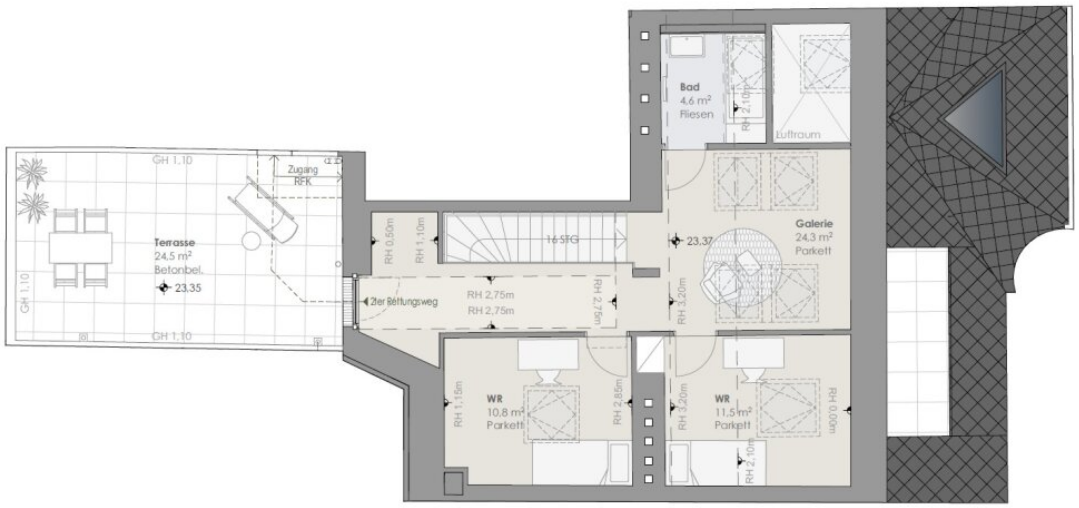

CONFIDO


CONFIDO

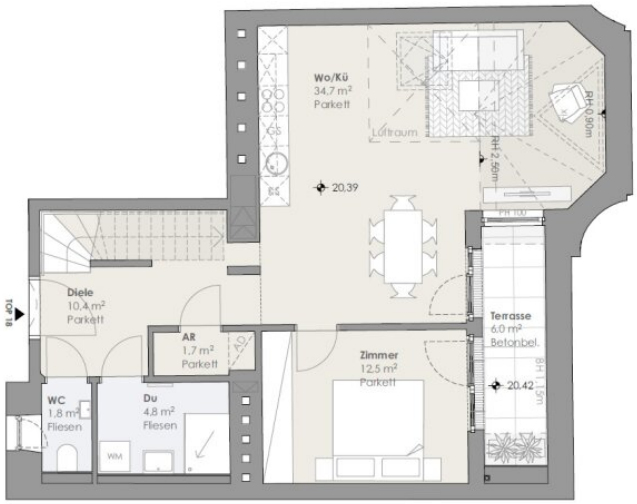

CONFIDO


CONFIDO

2. DG


Terrasse
24,5 m²
Betonbel.
23.35
GH 1.10
Zugang
RFK
Bad
4,6 m²
Fliesen
Luftraum
Galerie
24,3 m²
Parkett
23.37
2ter Rettungsweg
RH 2,75m
RH 2,75m
WR
10,8 m²
Parkett
WR
11,5 m²
Parkett

1. DG


Wo/Kü
34,7 m²
Parkett
Luftraum
20.39
Diele
10,4 m²
Parkett
AR
1,7 m²
Parkett
Zimmer
12,5 m²
Parkett
Terrasse
6,0 m²
Betonbel.
20.42
WC
1,8 m²
Fliesen
Du
4,8 m²
Fliesen
WM

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 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 18:

Erste Ebene:

Im **ersten Dachgeschoss** empfängt Sie ein **großzügiger Eingangsbereich**, der in den **weitläufigen, knapp 35m² großen Wohn- und Küchenbereich** führt. **Sämtliche Anschlüsse** für Ihre Traumküche sind vorhanden. Die **großzügige Wohnküche** bildet das Zentrum der Wohnung und verleiht umgehend ein angenehmes Raumgefühl. Das **angrenzende Zimmer,** ist **ca. 12,5m² groß** und würde sich als **Schlaf- oder Arbeitszimmer** anbieten. Die rund **6m² große Terrasse** lässt sich idealer Weise über das Wohn- als auch über das Schlafzimmer betreten. Das geschmackvoll **verflieste Badezimmer** verfügt über eine **Dusche einen Waschtisch und einen Handtuchheizkörper.** Komplettiert wird diese Wohnebene durch die **separate Toilette** sowie den **praktischen Abstellraum.**

Zweite Ebene:

Eine Treppe führt ins **zweite Dachgeschoss**, das mit einer offenen ca. 25,3 m² großen Galerie punktet – ideal als **zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsbereich. Zwei weitere Zimmer** (**ca. 11,5 m² und ca. 10,8 m²**) sowie ein **weiteres Badezimmer mit Badewanne** runden das Angebot ab. Das absolute Highlight ist **die großzügige 24,5 m² Dachterrasse** mit herrlichem Panoramablick.

Aufteilung:

1.DG:

- Vorzimmer

- Wohnküche

- Zimmer

- separate Toilette

- Badezimmer mit Dusche

- Abstellraum

- Terrasse

2. DG:

- Galeriezimmer

- 2 Schlafzimmer

- Badezimmer mit Badewanne

- 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