++NEU++ Außergewöhnliche 4-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Terrasse in Bestlage!

Objektnummer: 60293

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	140,80 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,36
Kaufpreis:	1.249.000,00 €
Betriebskosten:	285,82 €
USt.:	33,30 €

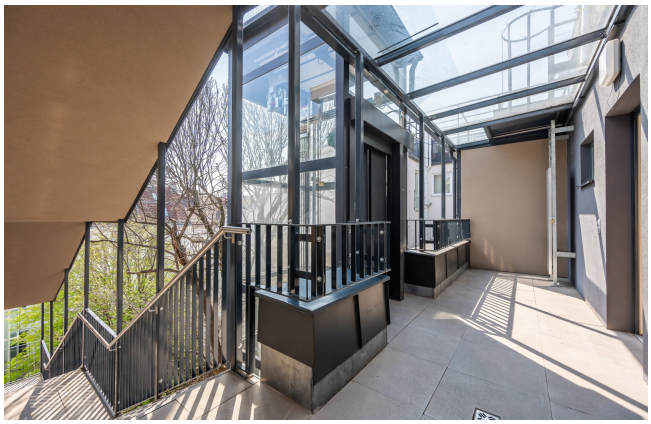
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien



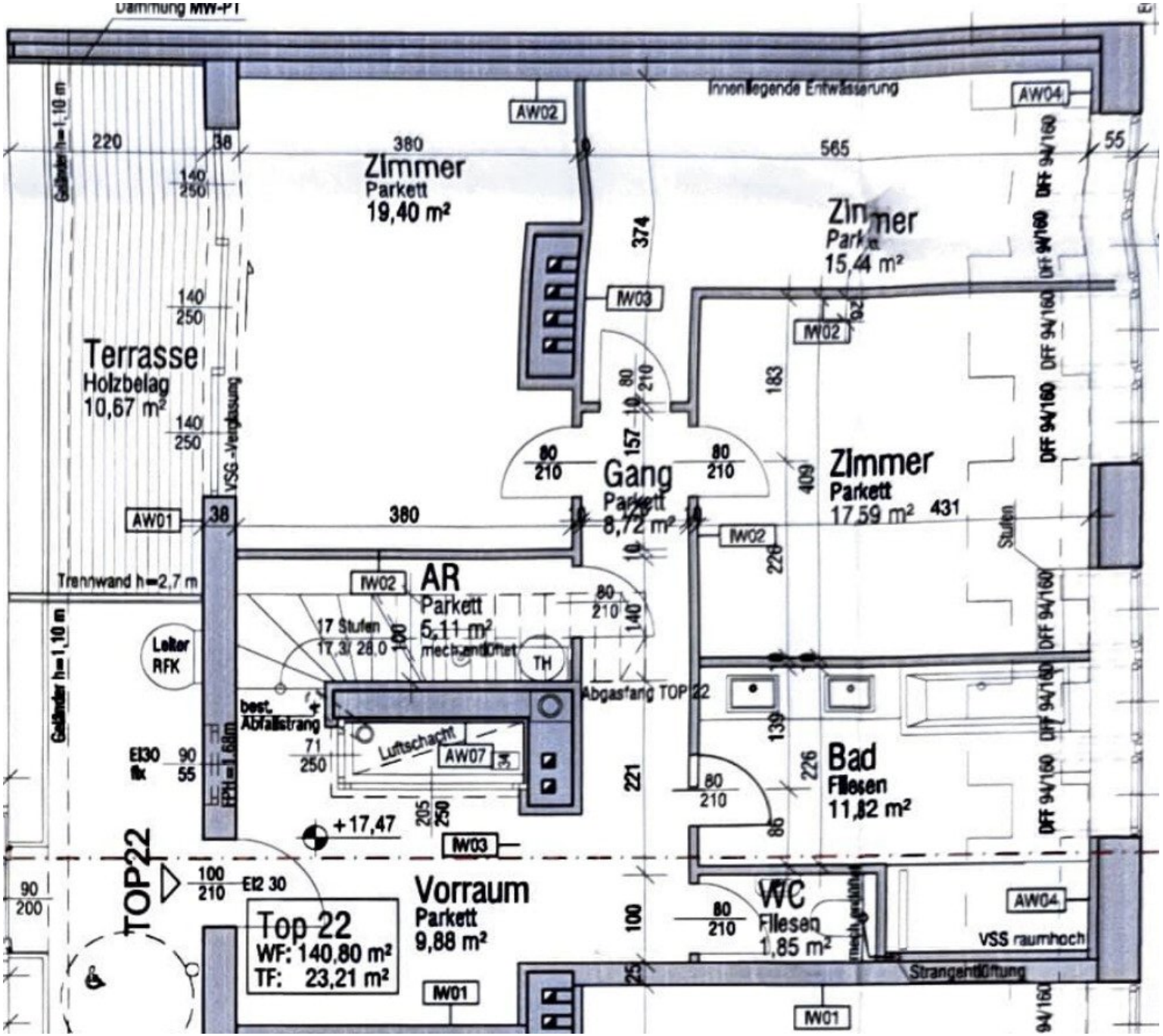
10 Jahre Adonia.

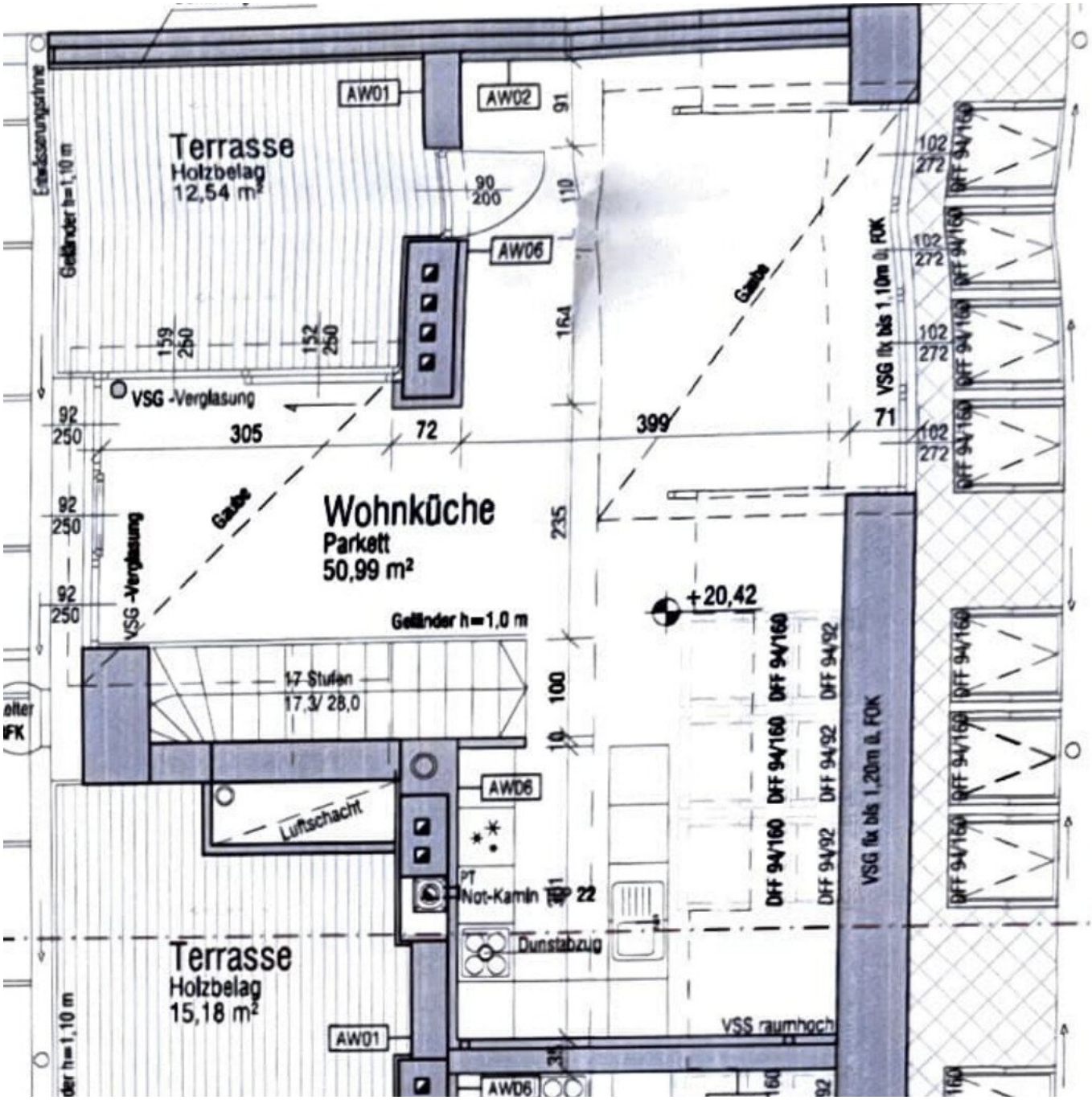
Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

ADONIA
Immobilien
seit 2014

ADONIA
Immobilien


Dämmung MW-PT
Innenliegende Entwässerung
Zimmer
Parkett
19,40 m²
Zimmer
Parkett
15,44 m²
Terrasse
Holzbelag
10,67 m²
VSG-Verglasung
Gang
Parkett
8,72 m²
Zimmer
Parkett
17,59 m²
Stufen
Trennwand h=2,7 m
AR
Parkett
5,11 m²
17 Stufen
17,3/ 28,0
mech. entlüftet
TH
Leiter
RFK
best.
Abfallstrang
Abgasfang TOP 22
Luftschacht
Bad
Fliesen
11,82 m²
+17,47
TOP 22
Top 22
WF: 140,80 m²
TF: 23,21 m²
Vorraum
Parkett
9,88 m²
WC
Fliesen
1,85 m²
VSS raumhoch
Strangentlüftung
Geländer h=1,10 m
AW01
AW02
AW04
IW01
IW02
IW03
DFF 94/160


Terrasse
Holzbelag
12,54 m²
Terrasse
Holzbelag
15,18 m²
Wohnküche
Parkett
50,99 m²
AW01
AW02
AW06
AWD6
VSG -Verglasung
Geländer h=1,0 m
17 Stufen
17,3/ 28,0
Luftschacht
Not-Kamin
Dunstabzug
+20,42
DFF 94/160
DFF 94/92
VSG fix bis 1,20m ü. FOK
VSG fix bis 1,10m ü. FOK
VSS raumhoch
Gauben
Geländer h=1,10 m
305
72
399
71
235
164
100
110
91
10
102
272
92
250
159
152
90
200

Objektbeschreibung

Exklusive 4-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung in begehrter Lage des 2. Bezirks

Zum Verkauf steht eine großzügige und sehr hochwertig ausgestattete **4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Terrassen und Klimaanlagen** mit einer Wohnfläche von **ca. 141 m²**. Diese gepflegte Neubau-Maisonettewohnung besticht durch ihre moderne Ausstattung sowie die zentrale Lage in der **Darwingasse**, einer der gefragtesten Gegenden Wiens.

Raumaufteilung

Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung:

1.DG:

- Vorraum
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer mit Terrasse
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- getrenntes WC

2. DG:

- Wohnesszimmer mit fantastischer Terrasse

Details entnehmen Sie bitte den aktuellen Fotos und dem Grundriss

Zustand

Die Wohnung ist in einem ausgezeichnet gepflegten Zustand und wird wie sie liegt und steht verkauft.

Das Gebäude

Das Objekt befindet sich im **Dachgeschoss** eines stilvollen Altbaus mit Aufzug.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Darwingasse 30** im beliebten und aufstrebenden 2. Wiener Gemeindebezirk, **Leopoldstadt**. Die Lage vereint urbanes Flair mit hoher Lebensqualität und bester Infrastruktur.

In fußläufiger Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Apotheken und Drogeriemärkte. Der **Karmelitermarkt**, einer der charmantesten Märkte Wiens, ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet frische Lebensmittel sowie vielfältige Gastronomie.

Erholungssuchende kommen durch die Nähe zum **Augarten**, einer weitläufigen barocken Parkanlage mit Spielplätzen, Sportmöglichkeiten und der Porzellanmanufaktur Augarten, voll auf ihre Kosten. Auch der **Prater** mit der berühmten Hauptallee und dem Riesenrad ist schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: In der Nähe befinden sich die **U-Bahnlinien U2 (Taborstraße)** und **U1 (Nestroyplatz)**, die einen raschen Anschluss an die Innenstadt sowie an andere Bezirke ermöglichen. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Bus- und Straßenbahnlinien, z. B. Linie 5 oder 2. Der **Bahnhof Praterstern**, ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt mit Schnellbahn-, U-Bahn- und Regionalzugverbindungen, ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar.

Dank der zentrumsnahen Lage und der gleichzeitig ruhigen Umgebung in einer charmanten Wohngegend mit historischer Bausubstanz und begrünten Innenhöfen bietet die Wohnung in der Darwingasse ein ideales Zuhause für Stadtliebhaber mit Anspruch.

Kaufpreis

- **Kaufpreis der Eigentumswohnung**: **1.249.000 €**

- **monatliche Vorschreibung: 543,76 €**

Besichtigung und Kontakt

Für Fragen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. **Bitte senden Sie uns eine schriftliche Anfrage** – wir garantieren eine Antwort am selben Tag!

Über uns

Adonia Immobilien wurde mit dem **goldenen IMMY 2019** ausgezeichnet, der renommiertesten Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien.

Besuchen Sie unsere Homepage unter adonia.at, um weitere exklusive Immobilienangebote zu entdecken.

Rechtliche Hinweise

- **Doppelmakler**: Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin. Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch nicht beeinträchtigt.

- **AGB**: Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie im Exposé und auf unserer Homepage einsehen. Diese sind Vertragsbestandteil.

- **Datenschutz**: Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt gemäß den gesetzlichen Datenschutzbestimmungen. Details dazu finden Sie auf unserer Homepage unter „Datenschutzinformation“.

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap