

Stilvoll sanierte Dachgeschosswohnung in Innenhoflage | 30 m² Dachterrasse | Garagenstellplatz



Objektnummer: 5354/2021481

Eine Immobilie von Kyra Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,87 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	13,79 m ²
Heizwärmebedarf:	C 80,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	995.000,00 €
Betriebskosten:	293,30 €
USt.:	33,20 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



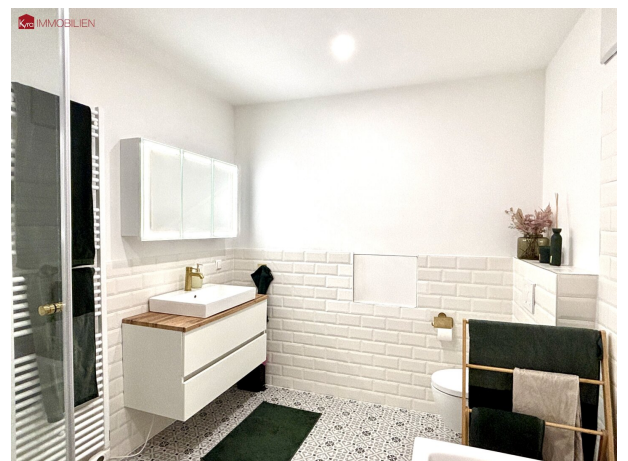
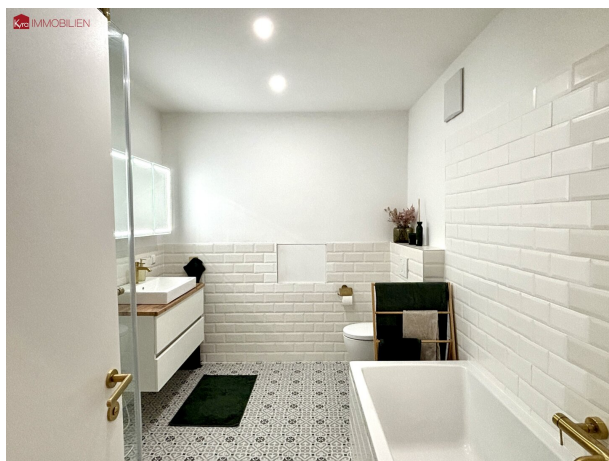
Jürgen Mages

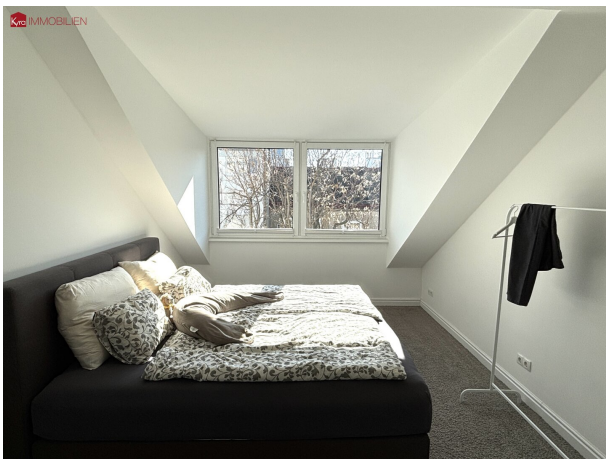
Kyra Immobilien GmbH
Am Kaisermühlendamm 107/2/208

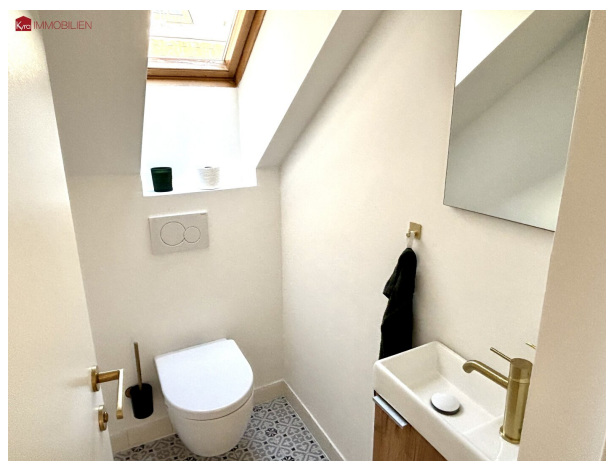




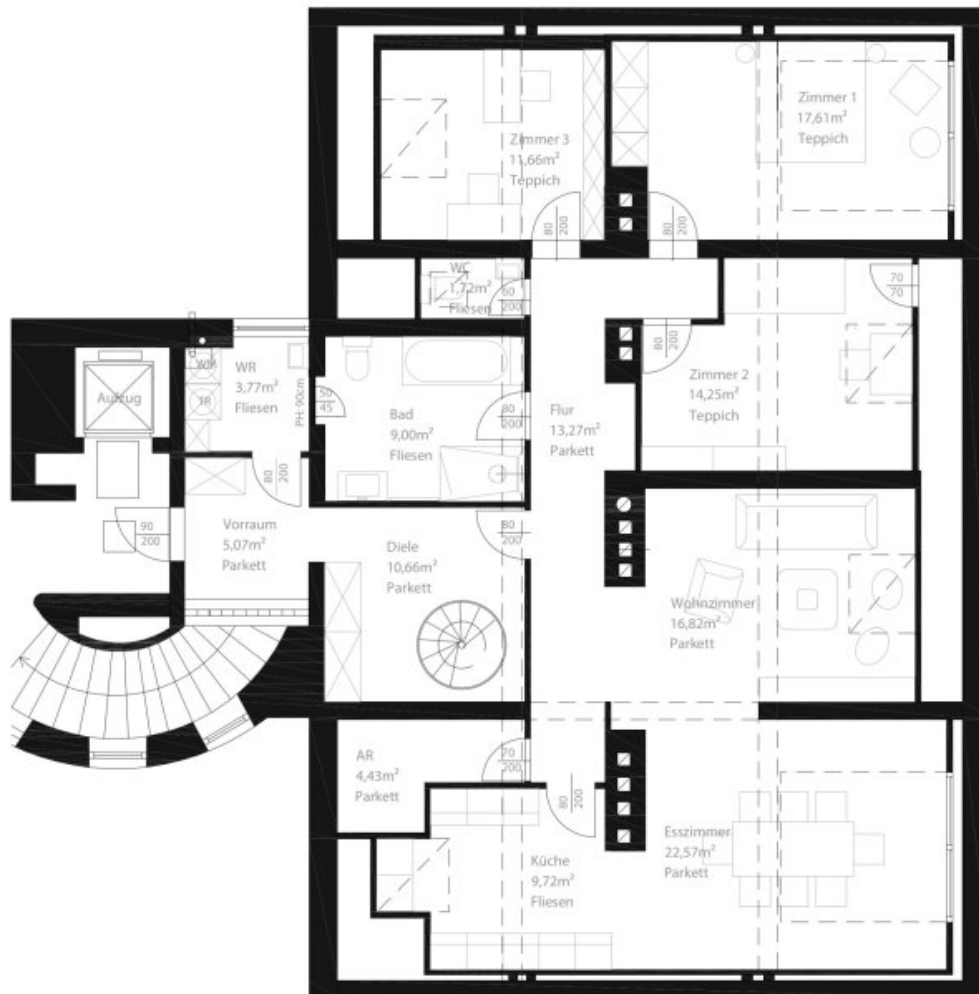












Objektbeschreibung

FIXPREIS!

In unmittelbarer Nähe zum Donaukanal und nur wenige Schritte von Wiens kulturellen Highlights entfernt, vereint diese 2023 sanierte Dachgeschosswohnung in absoluter Innenhoflage urbanes Lebensgefühl mit modernem Wohnkomfort. Genießen Sie lichtdurchflutete Räume, eine private Dachterrasse und hochwertige Ausstattung.

Ein Überblick, was Sie erwartet:

- **Dachgeschosswohnung mit 138,87 m²**
- **Private Dachterrasse – 30,07 m²** purer Freiraum mit Blick über Wien, erreichbar über eine elegante Wendeltreppe in der Diele
- **Großzügige Wohn-Essbereich mit leicht separierter Küche** - lichtdurchflutet und stilvoll gestaltet
- **Offenes Wohnkonzept** – Helles Wohnzimmer mit nahtlos integrierter, hochwertig ausgestatteter Küche – perfekt für gesellige Abende
- **Rückzugsort Schlafbereich** – Privates Schlafzimmer für entspannte Nächte
- **Zwei weitere Zimmer** (Kinderzimmer, Büro)
- **Geräumiges Badezimmer** – Exklusive Ausstattung mit Badewanne, großer Walk-in-Dusche, WC und Durchreiche zum Wirtschaftsraum
- **Separate Toilette** - mit Handwaschbecken und Fenster
- **Komfort & Extras** – Klimaanlage in allen Wohnräumen, ein praktischer Wirtschaftsraum, ein Abstellraum sowie ein

- **Garagenstellplatz**

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Diele
- Wohn-Essbereich mit halb-offener Küche
- 3 separat begehbare Zimmer
- Bad+WC
- Separates WC
- Wirtschaftsraum
- Abstellraum

Diese außergewöhnliche Wohnung kombiniert Stil, Funktionalität und eine Top-Lage – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Lage:

- Tolle Wohnlage im 3. Wiener Gemeindebezirk
- Direkte Nähe zum Donaukanal
- Kulturelle Highlights in der Nähe: Kunsthaus Wien & Hundertwasserhaus

- Vielfältige Infrastruktur mit Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten
- Hervorragende Verkehrsanbindung:
 - Straßenbahnlinien 1 und O in wenigen Gehminuten
 - Wien-Mitte (U-Bahn, S-Bahn, CAT zum Flughafen) schnell erreichbar
- Perfekte Kombination aus Erholung, Kultur und Stadtleben

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap