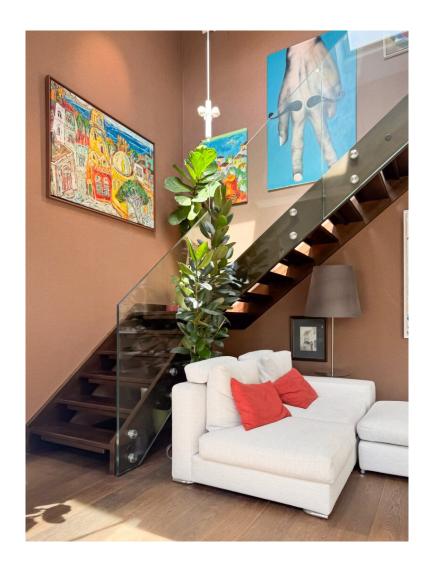
# • Exklusives Penthouse Wohnung • Dachterrasse, Rathausblick & Citylage •



Objektnummer: 8437/70
Eine Immobilie von Axiom Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:1080 WienBaujahr:2001Alter:Neubau

Wohnfläche: 167,35 m² Bäder: 1

WC: 2
Terrassen: 1

**Kaufpreis:** 1.399.000,00 €

 Betriebskosten:
 240,18 €

 USt.:
 29,02 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**

## Maria Kolesova

Axiom Immobilien GmbH Wipplingerstraße 1 1010 Wien

T +436763314001

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

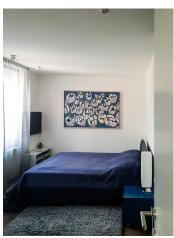






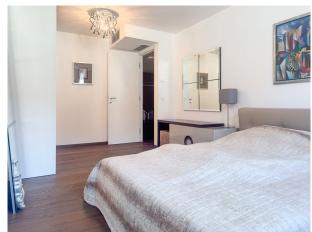












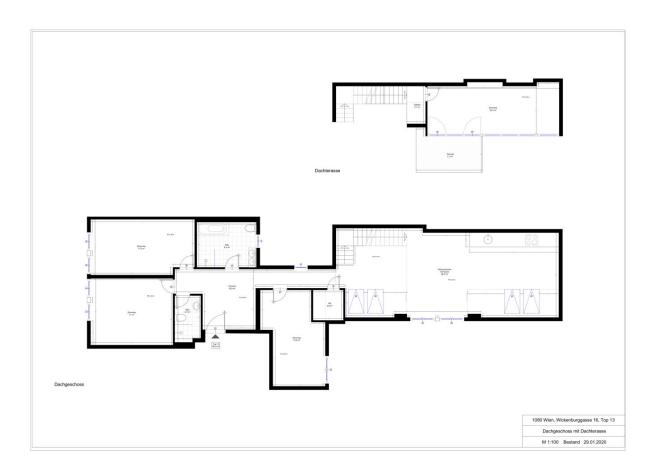












# **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit Galerieebene und Terrasse in einem gepflegten Wiener Altbauhaus.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, elegante Ausstattung und eine herrliche Terrasse mit Blick auf das Wiener Rathaus.

#### Eckdaten:

- Gesamtfläche: ca. 170 m<sup>2</sup>
  - 140 m² Hauptnutzfläche
  - o ca. 30 m² Galerie + Terrasse (davon 7,7 m² Außenfläche)
- 4-5 Zimmer, inkl. großzügigem Wohnbereich mit offener Küche
- Ablöse für Möbel nach Vereinbarung
- Fußbodenheizung im Bad und WC
- Lichtdurchflutet, charmante Galerie mit Ausblick
- Stilvoller Hauseingang, gepflegtes Altbau-Stiegenhaus, Fahrradabstellraum
- Terrasse mit Blick auf das Wiener Rathaus

Diese Immobilie ist ideal für anspruchsvolle Eigennutzer – ob jung oder alt, Paare, Familien oder Einzelpersonen, die das Besondere in Bestlage suchen.

Die Wohnung vereint historischen Altbaucharme mit modernstem Wohnkomfort und bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl mitten in der Josefstadt.

Eine Besichtigung lohnt sich – überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

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

#### Kinder & Schulen

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

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.500m

## Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap