ERSTBEZUG - Dachgeschoßwohnung mit Stil und großer Terrasse in Toplage!



Terrasse

Objektnummer: 6653/679

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:	90,84 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaufpreis:	1.210.000,00 €
Betriebskosten:	186,22 €
Heizkosten:	94,66 €
USt.:	34,90 €

Provisionsangabe:

43.560,00 € 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

















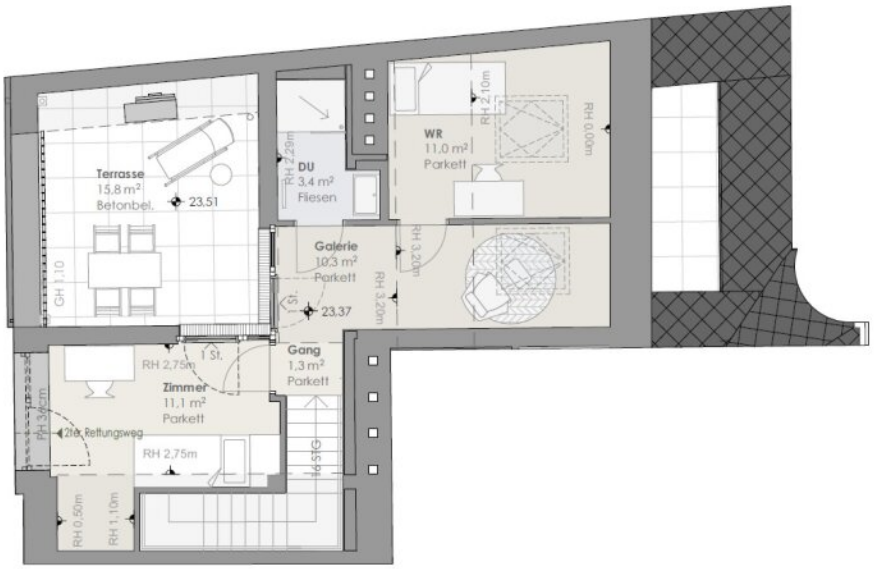



CONFIDO

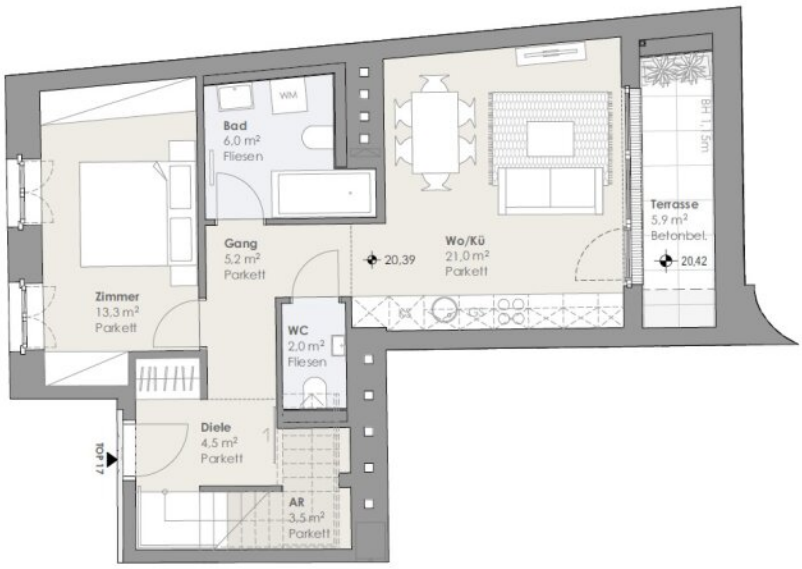

CONFIDO


CONFIDO

2. DG


Terrasse
15,8 m²
Betonbel.
23,51
GH 1.10
DU
3,4 m²
Fliesen
RH 2.20m
WR
11,0 m²
Parkett
RH 2.10m
RH 0.00m
Galerie
10,3 m²
Parkett
RH 3.20m
RH 3.20m
St.
23,37
Gang
1,3 m²
Parkett
1 St.
RH 2,75m
Zimmer
11,1 m²
Parkett
RH 3.40m
2ter Rettungsweg
RH 2,75m
16 STG
RH 0.50m
RH 1.10m

1. DG


WM
Bad
6,0 m²
Fliesen
Gang
5,2 m²
Parkett
20,39
Wo/Kü
21,0 m²
Parkett
RH 1.15m
Terrasse
5,9 m²
Betonbel.
20,42
Zimmer
13,3 m²
Parkett
WC
2,0 m²
Fliesen
Diele
4,5 m²
Parkett
TOP 17
AR
3,5 m²
Parkett

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 17:

Erste Ebene:

Im **ersten Dachgeschoss** empfängt Sie ein **großzügiger Eingangsbereich**, über den alle Räumlichkeiten der ersten Wohnebene separat zu begehen sind. Die **großzügige Wohnküche** bildet **das Zentrum der Wohnung** und verleiht umgehend ein angenehmes Raumgefühl. **Sämtliche Anschlüsse** für Ihre Traumküche sind vorhanden. Die rund **6m² große Terrasse ist** direkt über die Wohnküche zu betreten. Das geschmackvoll **verflieste Badezimmer** verfügt über eine **Badewanne, einen Waschtisch** sowie über **eine Toilette.** Das **Schlafzimmer ist ca. 13,3 m² groß** und ist hofseitig ausgerichtet. Komplettiert wird diese Wohnebene durch die **separate Toilette** sowie den **praktischen Abstellraum.**

Zweite Ebene:

Eine Treppe führt ins **zweite Dachgeschoss**, wo sich eine **lichtdurchflutete ca. 10m² große Galerie** befindet – ideal als **zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsbereich. Zwei weitere Zimmer** (**ca. 11,0 m² und ca. 11,1 m²**) sowie ein **weiteres Badezimmer mit Dusche** runden das Angebot ab. Das absolute Highlight ist **die großzügige 15,8m² Dachterrasse** mit herrlichem Panoramablick.

Aufteilung:

1.DG:

- Vorzimmer

- Wohnküche

- Zimmer

- separate Toilette

- Badezimmer mit Badewanne und Toilette

- Abstellraum

- Terrasse

2. DG:

- Galerie

- 2 Schlafzimmer

- Badezimmer mit Dusche

- Terrasse

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 <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