

**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 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * 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

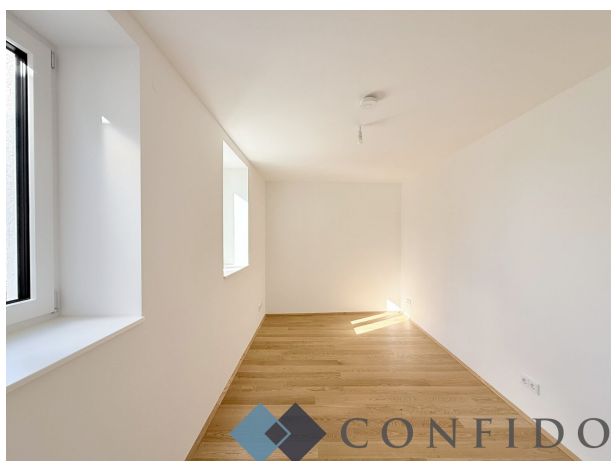
CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

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





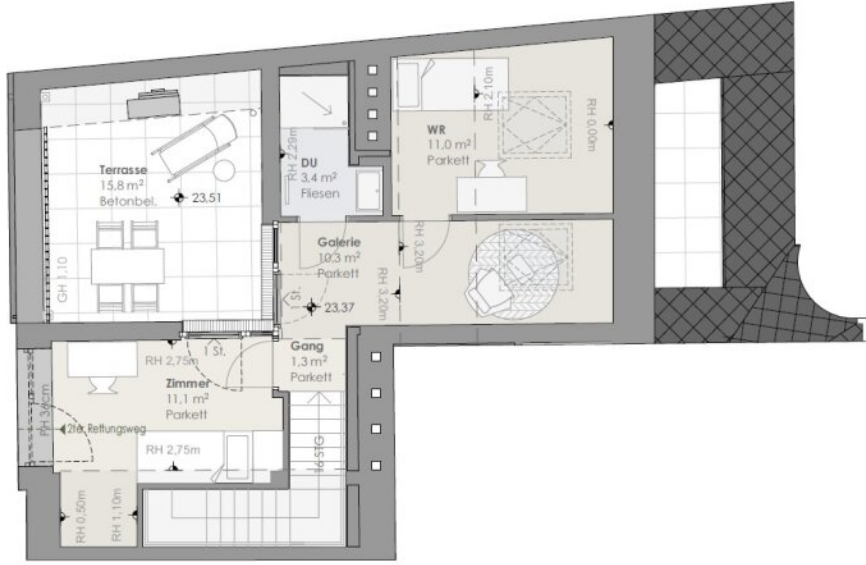




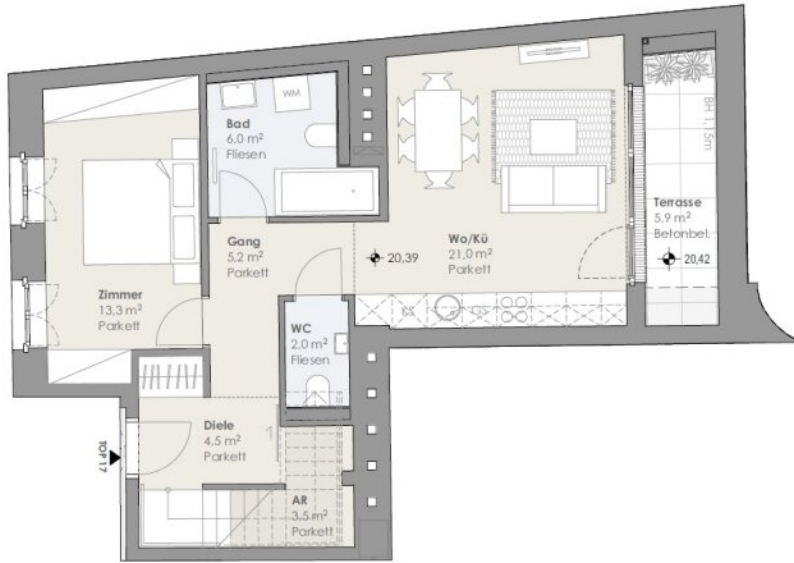




2. DG



1. DG



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