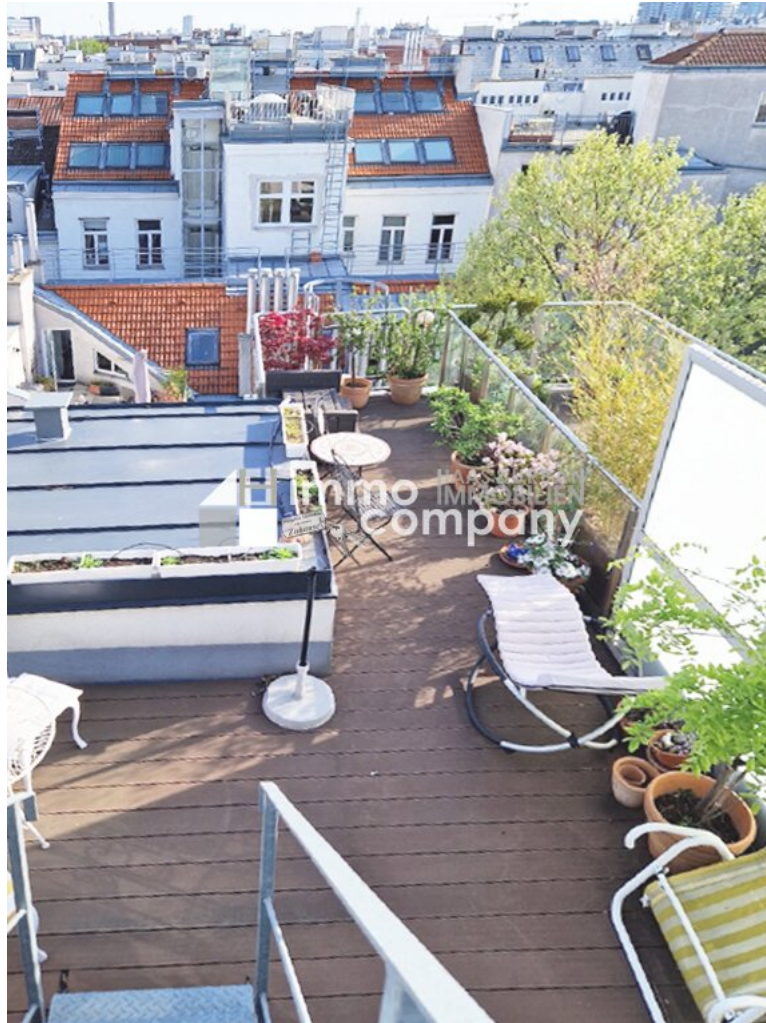


**Relaxen mitten in der Stadt! Sympathische, helle
Dachgeschoss Maisonettenwohnung mit Balkon und
Terrasse - freier Blick über Wien**



Objektnummer: 7939/2300161535

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	98,00 m ²
Lagerfläche:	4,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	154,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,36
Kaufpreis:	978.000,00 €
Betriebskosten:	298,00 €
Sonstige Kosten:	300,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



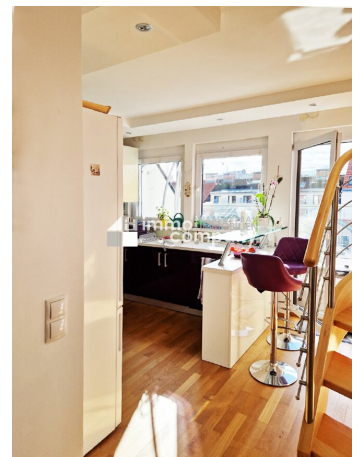
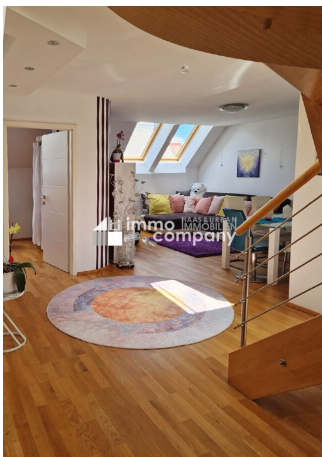
Katharina Wiser

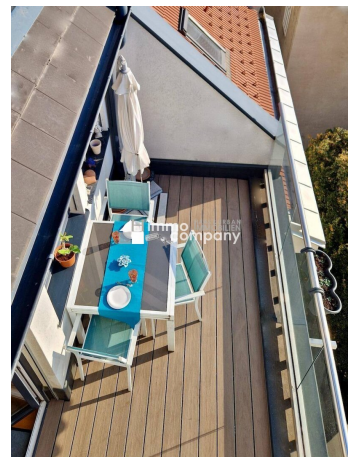
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

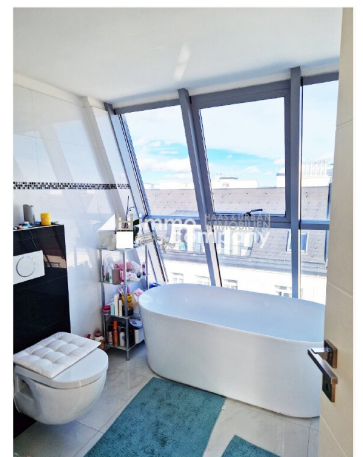
H +43 699 18410025

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur











Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



immo company HAAS & URBAN
IMMOBILIEN
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem gemütlichen Zuhause über den Dächern des 3. Bezirkes!

Diese sympathische helle Maisonette-Wohnung besticht durch ihre hervorragende Lage im Fasaviertel in der Nähes von Schloss Belvedere und dem botanischen Garten.

Im Jahr 2015 wurde das gepflegte und sanierte, klassische Wiener Jahrhundertwende-Haus mit insgesamt drei hochwertigen Dachgeschosswohnungen aufgestockt.

Genießen Sie die Vorzüge des sonnigen und **ruhigen Wohnens auf zwei Etagen**, ergänzt durch **zwei wunderschöne Freiflächen** mit Fernblick, die zum Entspannen einladen.

Legen Sie sich einen Dachgarten ein, Relaxen im Liegestuhl, Kaffee trinken auf der Terrasse - und das alles in absoluter Ruhelage mitten in der Stadt!

Die Wohnung ist mit einem **hochwertigen Echtholz-Eichenboden** ausgestattet, der für eine natürliche Behaglichkeit sorgt, eine **Fußbodenheizung** gewährleistet zudem ein angenehmes Wohnklima.

Eine offene, halbrunde Treppe führt Sie von der hellen unteren Etage mit **Wohnzimmer und Gästezimmer / Büro** in die lichtdurchflutete, private obere Etage.

Hier erwartet Sie ein **außergewöhnliches Badezimmer** mit Dusche und **freistehender Badewanne**, von der aus Sie einen schönen Blick auf den Stephansdom genießen können sowie **zwei Schlafräume**.

Für maximalen Komfort sorgt die in jedem Stockwerk installierte **Klimaanlage**, die sowohl kühlen als auch heizen kann, sowie die **solarbetriebenen, elektrischen Velux Außenrollos** und **Lamellen-Jalousien**, die bequem über eine Zentralsteuerung bedient werden können.

Hier die Vorteile dieser schönen Wohnung im Überblick:

- 4 lichtdurchflutete Zimmer
- 2 Badezimmer mit Dusche bzw. Dusche und Badewanne

- Toilette in jeder Etage
- 2 Terrassen in den absolut ruhigen Innenhof
- Hochwertige Maßküche mit Elektrogeräten von Siemens
- Klimaanlage in beiden Etagen
- Kleiner Einlagerungsraum im Keller
- freier Blick über die Dächer von Wien

Das **besondere Highlight** dieser Immobilie sind der **südseitig ausgerichtete Balkon** im unteren Wohngeschoss und die große **Terrasse** im Obergeschoss - über eine Treppe steht Ihnen auch noch eine weitere **Ebene mit Panoramablick über Wien** zur Verfügung!

LAGE:

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Straßenbahn , Bus, U-Bahn, Schnellbahn und Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die **Straßenbahnlinien 1,18, D,71** und **O** bringen Sie innerhalb weniger Minuten direkt in die Innenstadt - der **Hauptbahnhof** ist **fußläufig** erreichbar.

Das **Botschaftsviertel**, das **Schloss Belvedere** mit dem botanischen Garten und der **Schweizergarten** sind in direkter Nähe und laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein - oder spazieren Sie durch die **Innenstadt** mit ihren vielen **Sehenswürdigkeiten**, **Mussen** und **Kaffehäusern**.

Zudem profitieren Sie von der Nähe zu Ärzten, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, höheren Schulen, Supermärkten, Bäckereien und Einkaufszentren.

Diese besondere Maisonette-Wohnung vereint urbanes Leben mit einem hohen Wohnkomfort und Ruhe - besser kann man in Wien kaum wohnen!

Lassen Sie sich dieses einmalige Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap