

**Edle Dachterrassenwohnung in Maisonetteform, unweit
des Julius Tandlerplatzes-U4 einhundert Meter entfernt
und Blick auf den Kahlenberg 1090 Wien !!**



Objektnummer: 4356/269

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1914
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	161,81 m ²
Nutzfläche:	166,32 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	1,63 m ²
Heizwärmebedarf:	D 129,21 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Betriebskosten:	216,00 €
USt.:	23,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5

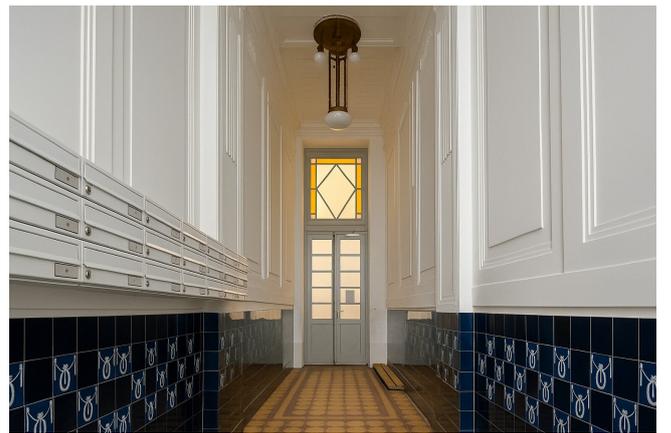




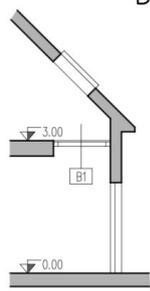








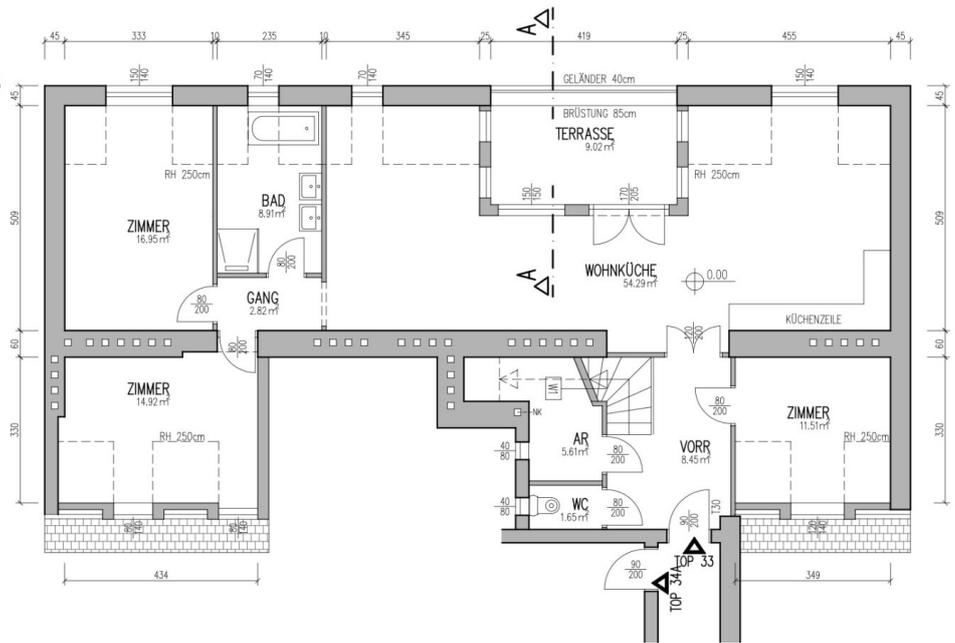




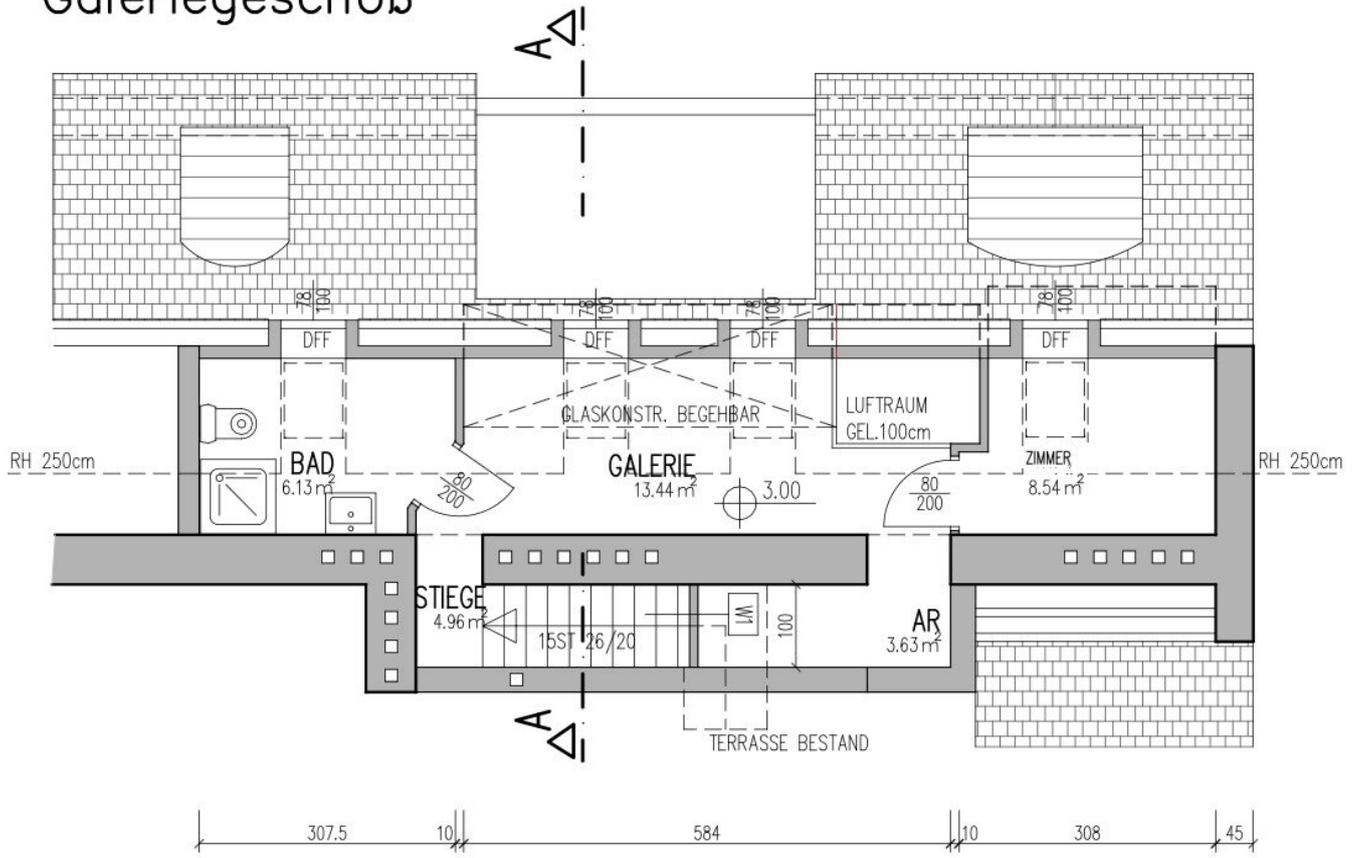
Schnitt A

Fläche Wohnfläche neu (m²): 161,81
 Terrasse (m²): 9,02

Dachgeschoß



5c Galeriegeschoß



Objektbeschreibung

Toplage nahe Franz-Josefs-Bahnhof – ca. 166 m² Wohnfläche, 5 Zimmer

Diese großzügige 5-Zimmer-Dachterrassenwohnung in einem stilvollen Wiener Altbau vereint Großzügigkeit, Licht und Ruhe in absoluter Toplage des 9. Bezirks. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoß eines Gebäudes aus 1914 und wurde hochwertig ausgebaut und 2023 saniert. Der Blick auf den Donaukanal sowie die vielseitige Raumaufteilung machen dieses Objekt zu einer seltenen

Highlights der Wohnung

- **Wohnfläche gesamt:** ca. 166,32 m²
- **Terrasse:** ca. 9,02 m² mit Ausrichtung nach Nordwesten
- **Wohnzimmer** mit Galerie und Zugang zur Terrasse
- **4 Schlafzimmer**, hof- und straßenseitig, angenehm ruhig
- **Großzügige Wohnküche** – ideal für Familien oder geselliges Wohnen
- **Kellerabteil** mit ca. 1,63 m²
- Helle, weitläufige Räume mit Ausrichtungen nach **Südost, Nordwest, Nordost und Südwest**

Ausstattung & Zustand

- Stilvoller **Altbau (Baujahr 1914)** mit **hochwertigem Dachgeschoßausbau (1999)**
- **Sanierung 2023** abgeschlossen
- **Etagenheizung (Gas)**, alle gängigen Anschlüsse vorhanden (Kanal, Strom, Wasser, Gas)
- **Personenlift** im Haus
- **Keine Einbauküche** – individuelle Gestaltung möglich

Kaufpreis & Konditionen

- **Kaufpreis:** € 1.390.000,–
- **Provision:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Interesse geweckt?

Gerne stellen wir Ihnen diese exklusive Wohnung persönlich vor und begleiten Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause!

? **Kontaktieren Sie Herrn Bruno Franz** unter **+43 664 3553 790**

?? **Bitte beachten:** Aus Datenschutzgründen können wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) beantworten.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir beraten Sie gerne persönlich – **kompetent, professionell und zuverlässig** – vom Erstkontakt bis zum erfolgreichen Abschluss.

? **Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns auf Ihre Nachricht!**

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap