

**AM HEUMARKT - Exklusive Dachgeschosswohnung mit
Terrasse und Weitblick in Toplage des 3. Bezirks!**



Terrasse

Objektnummer: 6653/739

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	201,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	4
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 155,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,40
Gesamtmiete	4.225,23 €
Kaltmiete (netto)	3.286,35 €
Kaltmiete	3.841,11 €
Betriebskosten:	554,76 €
USt.:	384,12 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

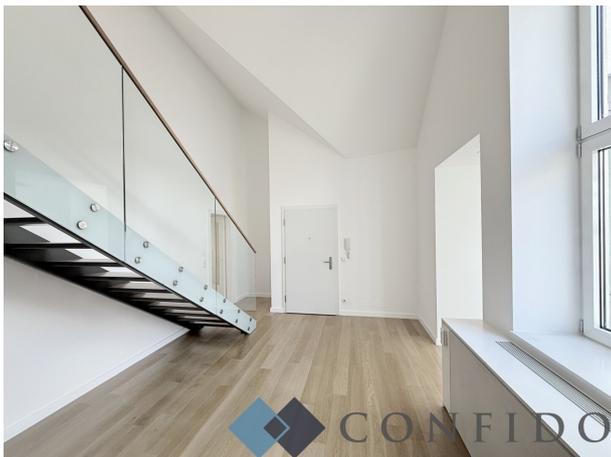
T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

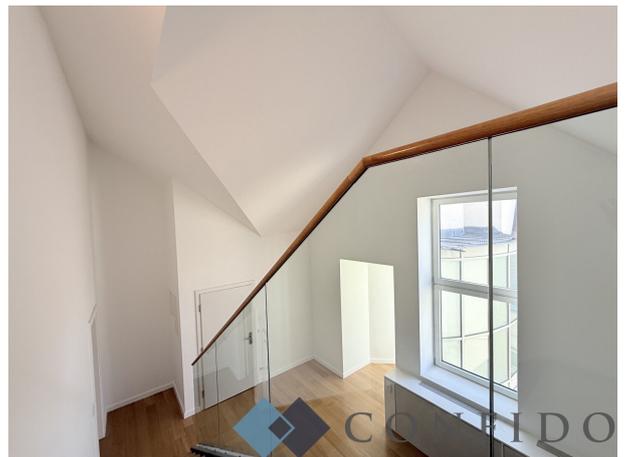
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









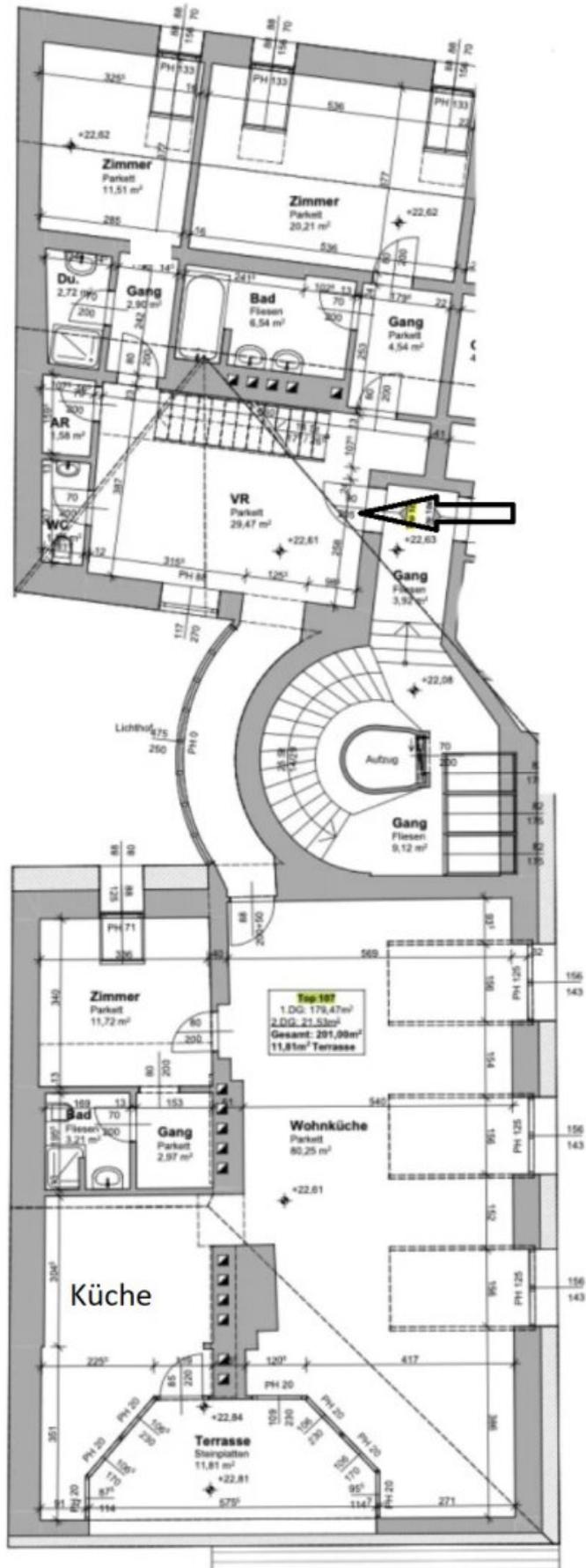


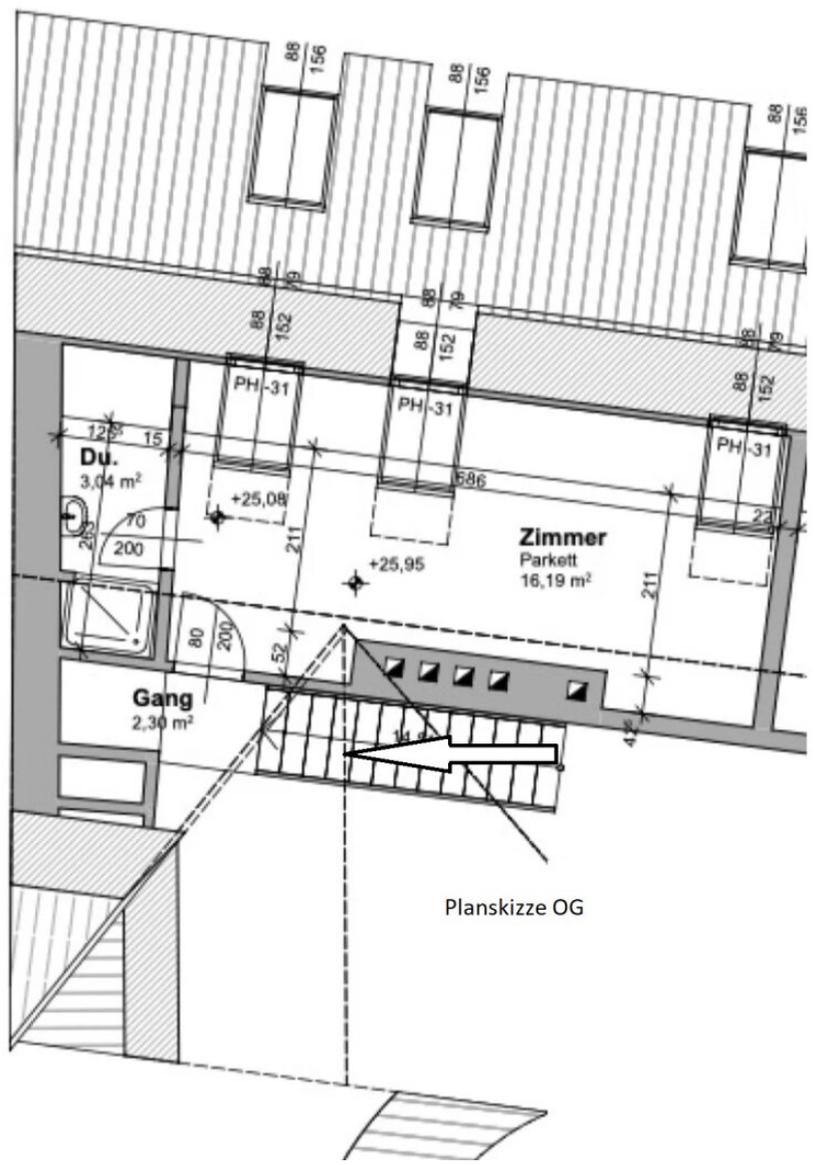












Planskizze OG

Objektbeschreibung

Diese **moderne Dachgeschosswohnung im 3. Bezirk** von Wien liegt in einem **denkmalgeschützten und äußerst gepflegten Altbau** und bietet viel Platz, durchdachte Raumaufteilung und einen tollen **Ausblick über den Stadtpark bis hin zum Stephansdom!** Auf rund **201m² Wohnfläche** plus einer **Terrasse mit etwa 12m²** entsteht ein komfortables Zuhause über zwei Ebenen.

Im Zentrum der Wohnung befindet sich ein großzügiger **Wohn- und Essbereich (rund 80m²)** mit baulich **abgetrennter, ausgestatteter Küche**. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Ein Kaminanschluss sorgt für zusätzliche Gemütlichkeit. Die Terrasse ist direkt vom Wohnbereich aus zugänglich und bietet einen schönen Blick über die Stadt und ins Grüne – ideal, um draußen zu entspannen oder Gäste zu empfangen.

Insgesamt stehen **4 weitere Zimmer** zur Verfügung, die sich flexibel als **Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer** nutzen lassen. **Vier Badezimmer – teils mit Dusche, teils mit Badewanne** – sorgen dafür, dass es auch im Alltag nie zu Engpässen kommt. Die **Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand**, mit hochwertigen Böden, moderner Haustechnik und Liftzugang direkt ins Dachgeschoss.

Die **Lage im dritten Bezirk** überzeugt mit einer sehr guten Infrastruktur. Den **Stadtpark mit der U4 vor der Türe** sowie **Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Schulen, Kindergärten** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig bietet die Umgebung mit Parks und ruhigen Gassen ein angenehmes Wohnumfeld. Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten in einem gut angebundenes und dennoch entspannten Umfeld verbinden möchten.

Aufteilung:

1. Wohnebene

- Vorzimmer

- 3 Zimmer

- 3 Badezimmer

- separate Toilette

- Wohnsalon

- Terrasse
- ausgestattete Küche
- Abstellraum mit WMA

2. Wohnebene:

- Zimmer
- Badezimmer

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

- Arzt <500m
- Apotheke <500m
- Klinik <500m
- Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

- Schule <500m
- Kindergarten <500m
- Universität <500m
- Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

- Supermarkt <500m
- Bäckerei <500m
- Einkaufszentrum <1.000m

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