

Design trifft Dachgeschoß | 72 m² | Terrasse | Stil, Licht & Luft



Objektnummer: 1442

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch
Immobilienconsulting e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mittersteig 15
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,27 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	555.000,00 €
Betriebskosten:	194,64 €
USt.:	19,46 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



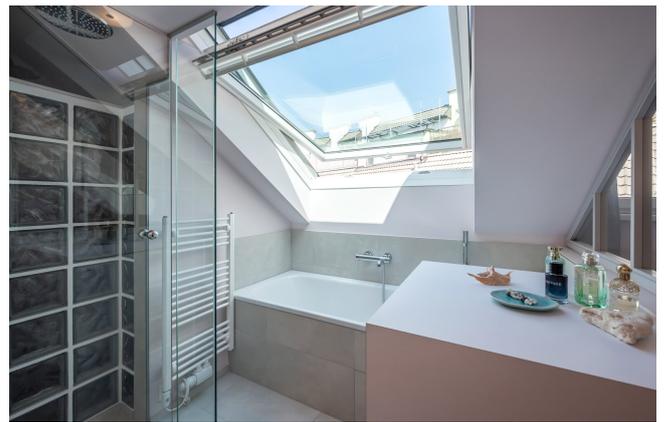
Ing. Michael Resch

Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2













BÜRO 22
Immobilienvermittlung neu erleben



Objektbeschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Top Lage im 4ten Bezirk - direkt am Mittersteig, im Hoftrakt eines sehr gepflegten Altbauhauses
- 1997 im Zuge eines Dachgeschoßausbaus neu geschaffen, 2020 hochwertig saniert
- Rund 72 m² Wohnfläche, 5. Stock (mit Lift), zusätzlich 6,8 m² Süd/Ost-Terrasse
- Großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer mit Bad en-suite, WC getrennt
- Maßgefertigte Tischlermöbel mit durchdachtem Stauraumkonzept inklusive
- Betriebskosten p.m. EUR 214,10 (inkl. USt), Rücklage p.m. EUR 76,61
- Virtueller Rundgang unter <https://my.matterport.com/show/?m=sH4tTKS56gd>

Die ausführliche Beschreibung:

Im **ruhigen Hoftrakt eines gepflegten Altbauhauses** aus dem Jahr 1911, am Mittersteig im 4. Bezirk, liegt diese wunderbare Dachgeschoßwohnung. Sie wurde 1997 im Zuge eines Dachausbaus neu geschaffen und 2020 von einer Architektin umfassend und hochwertig saniert – mit einem feinen Gespür für Material, Funktion und Stil.

Die **rund 72 m² große Wohnung** liegt im 5. Stock (mit Lift) und überzeugt durch ihr offenes Raumkonzept, viel Licht und ein angenehmes Wohngefühl. Herzstück ist das großzügige Wohnzimmer mit offener Küche und direktem Zugang zur rund 6,8 m² großen Süd/Ost-Terrasse. Die Kombination aus Dachschrägen, großzügiger Raumhöhe und natürlichem Lichteinfall verleiht der Wohnung ein besonders wohnliches Flair.

Das Schlafzimmer ist zentral vom Vorzimmer aus begehbar und verfügt über ein modernes Bad en-suite mit Dusche, Badewanne und Fenster. Die Toilette mit Handwaschbecken ist

davon durch eine stilvolle Glasbausteinwand abgetrennt – ein architektonisches Detail, das sowohl optisch als auch räumlich gefällt.

Die Ausstattung ist durchgehend hochwertig: Ein klassischer Fischgrätparkettboden in bestem Zustand, eine einbruchhemmende Sicherheitstüre sowie eine Gastherme für Heizung und Warmwasser sorgen für Komfort und Sicherheit. Ein echtes Highlight sind die zahlreichen, maßgefertigten Tischlermöbel, die nicht nur ästhetisch wirken, sondern auch viel durchdachten Stauraum schaffen – und im Kaufpreis inkludiert sind. Auf Wunsch können auch die hochwertigen Designer-Möbel und Leuchten übernommen werden.

Die Wohnung wurde seit der Sanierung kaum bewohnt und präsentiert sich in einem nahezu neuwertigen Zustand – stilvoll, ruhig und sofort bezugsbereit.

Der Mittersteig **liegt im Herzen des 4. Bezirks** – zwischen Wiedner Hauptstraße und Margaretenstraße – und verbindet zentrales Wohnen mit ruhigem, gewachsenem Stadtgefühl. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Supermärkte, Cafés, Restaurants und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie Apotheken, Banken und kleinere Fachgeschäfte.

Auch die Anbindung kann sich sehen lassen: Die Straßenbahnlinien 1 und 62 sowie die Badner Bahn sind nur wenige Gehminuten entfernt, die U1-Station Taubstummengasse erreicht man in rund 10 Minuten zu Fuß. Mit dem Auto ist man rasch auf dem Gürtel oder in wenigen Minuten am Hauptbahnhof – die Innenstadt liegt praktisch vor der Tür.

Ein Grätzl mit Charakter – urban, vielseitig und dennoch angenehm entspannt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <175m

Apotheke <225m

Klinik <450m

Krankenhaus <300m

Kinder & Schulen

Schule <125m

Kindergarten <150m

Universität <350m

Höhere Schule <350m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <175m

Sonstige

Geldautomat <175m

Bank <175m

Post <175m

Polizei <525m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <600m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <575m

Autobahnanschluss <3.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap