Elegantes Wohnen mit Wellness-Highlight: Dachgeschoßwohnung mit Terrasse und Sauna im 19. Bezirk



Objektnummer: 20915

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Silbergasse 25
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	144,00 m²
Nutzfläche:	160,14 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Betriebskosten:	302,23 €
USt.:	30,22 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karoline Szczepankiewicz

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER

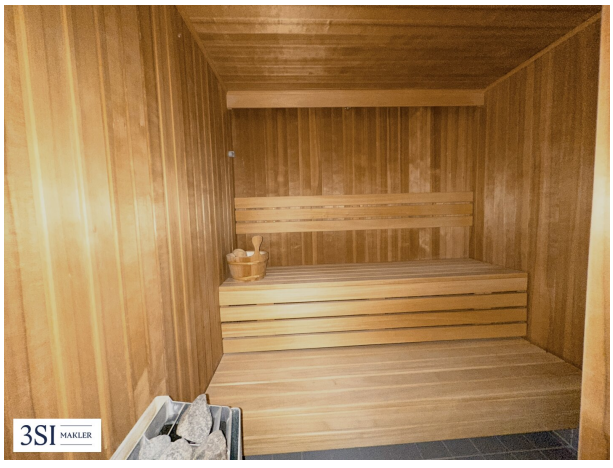













3SI MAKLER


3SI MAKLER

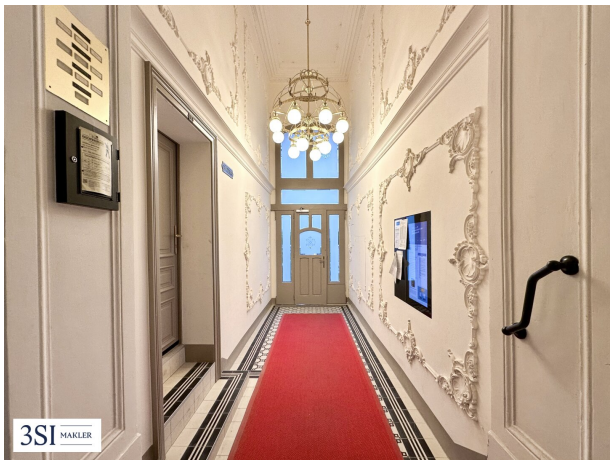

3SI MAKLER

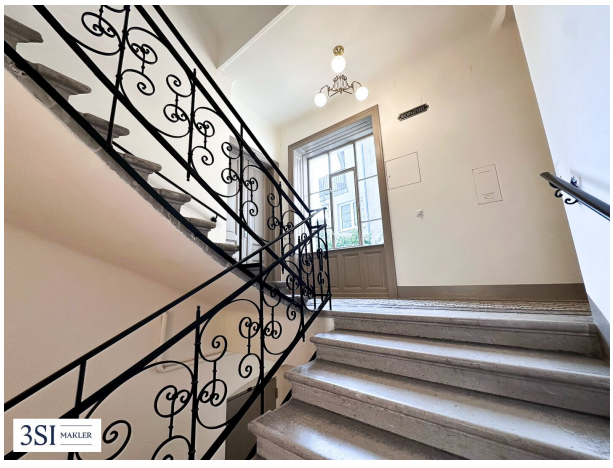












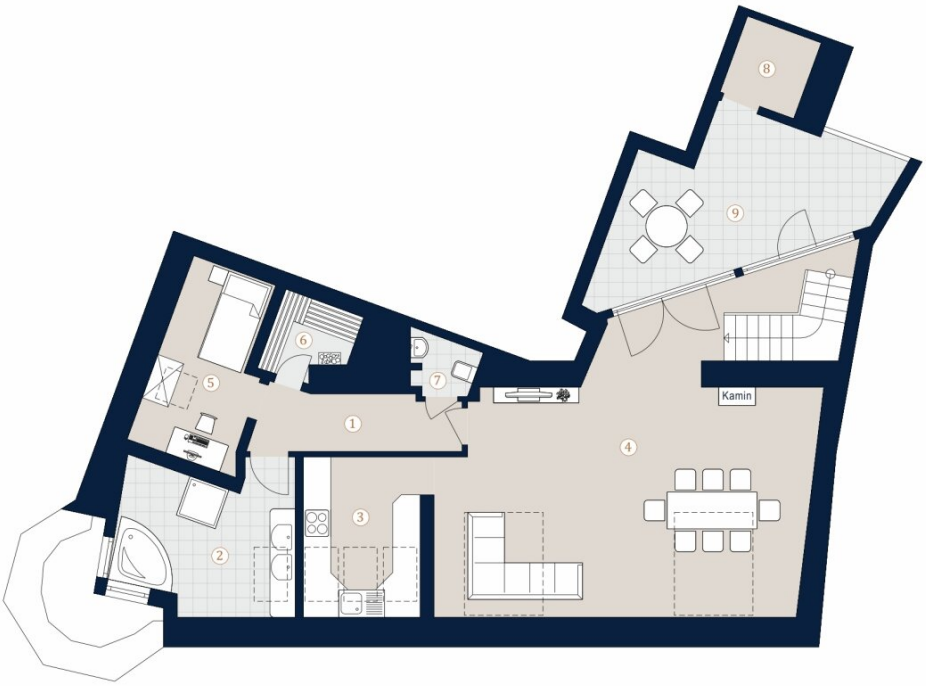
3SI IMMO GROUP

Silbergasse 25
1190 Wien

Top 9 • 2.OG+DG

Wohnfläche	144,42 m²
Terrasse	16,14 m²

1 Gang
2 Bad
3 Küche
4 Zimmer
5 Zimmer
6 Sauna
7 WC
8 AR
9 Terrasse



A4 M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

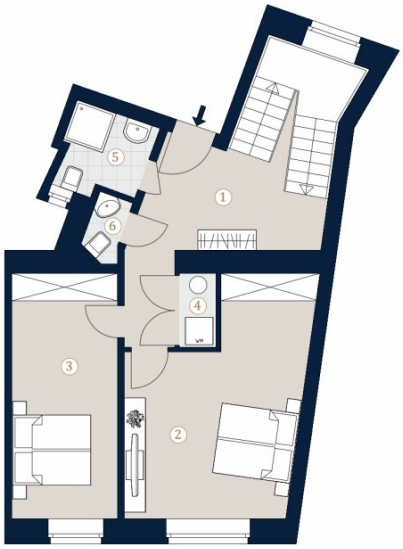
3SI IMMO GROUP

Silbergasse 25
1190 Wien

Top 9 • 2nd Floor • DG

Wohnfläche	144 m²
Terrasse	16,14 m²

1 Vorraum
2 Zimmer
3 Zimmer
4 HWR
5 Bad
6 WC



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Objektbeschreibung

Top 9

Diese wunderschöne 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung im begehrten 19. Bezirk bietet auf 144 m² ein unvergleichliches Wohnerlebnis. Das lichtdurchflutete, großzügige Wohnzimmer strahlt eine besondere Gemütlichkeit aus, die durch den eleganten Kamin noch verstärkt wird und den Raum zu einem perfekten Rückzugsort macht. Die moderne Küche, die durch ihre hochwertige Ausstattung und offene Gestaltung besticht, lädt zu kulinarischen Entfaltungen und geselligen Momenten ein.

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist die private Sauna – ein exklusiver Ort für Erholung und Wellness, der Ihnen jederzeit die Möglichkeit bietet, dem Alltag zu entfliehen und pure Entspannung zu erleben. Die Terrasse bietet zudem einen wunderschönen Ausblick auf die Dächer Wiens und ist der perfekte Ort, um sonnige Stunden im Freien zu genießen.

Die integrierte Klimaanlage sorgt dafür, dass Sie sich zu jeder Jahreszeit rundum wohlfühlen können und die Raumhöhe von bis zu 4,10 m im Wohnzimmer verleiht dem Raum ein offenes Ambiente mit einem besonderen Wohngefühl.

Die Wohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

Ebene 1:

- großzügiger Eingangsbereich
- zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Ebene 2:

- offener Wohnbereich mit Küche
- Zugang zur Terrasse
- Sauna
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- WC
- großer Abstellraum/Garderobe

Optional kann ein Stellplatz zusätzlich erworben werden.

Lage

Das kleine, gepflegte Altbauhaus im 19. Bezirk liegt im beliebten Cottageviertel und erstreckt sich über ein Hochparterre sowie zwei Regelgeschoße. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus, mit zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe.

Dank der optimalen Anbindung an den öffentlichen Verkehr – Buslinien 10A und 39A sowie die Straßenbahnen 37 und 38 – gelangen Sie schnell in die Stadt. Zudem genießen Sie die Nähe zum Setagayapark und können die Natur in vollen Zügen erleben, während die umliegenden Heurigen und Weinberge zu genussvollen Ausflügen einladen.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil

des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

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 <125m
Apotheke <225m
Klinik <675m
Krankenhaus <425m

Kinder & Schulen
Schule <575m
Kindergarten <325m
Universität <550m
Höhere Schule <725m

Nahversorgung
Supermarkt <275m
Bäckerei <625m
Einkaufszentrum <1.525m

Sonstige
Geldautomat <200m
Bank <200m
Post <775m
Polizei <475m

Verkehr
Bus <200m
U-Bahn <1.125m
Straßenbahn <450m
Bahnhof <550m
Autobahnanschluss <1.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap