

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



**3SI** MAKLER

**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 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	160,14 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.369.000,00 €
Betriebskosten:	302,23 €
USt.:	30,22 €
Provisionsangabe:	

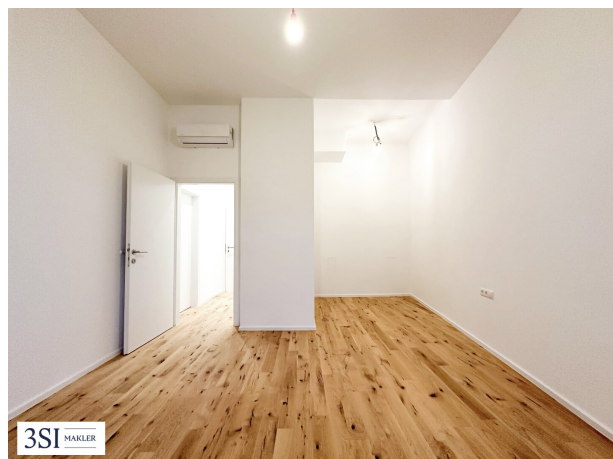
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



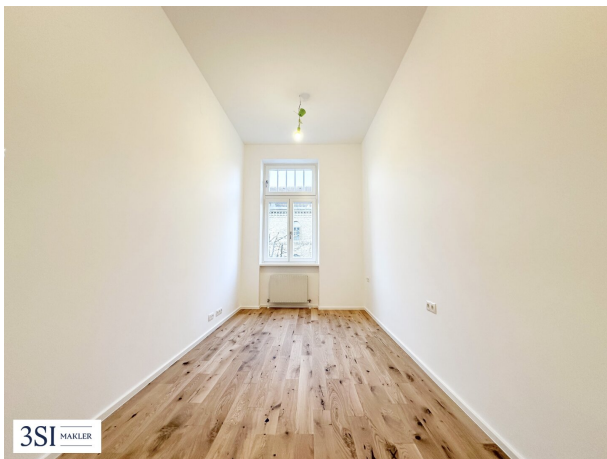
**Andrea Djuricin**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien





3SI MAKLER



3SI MAKLER



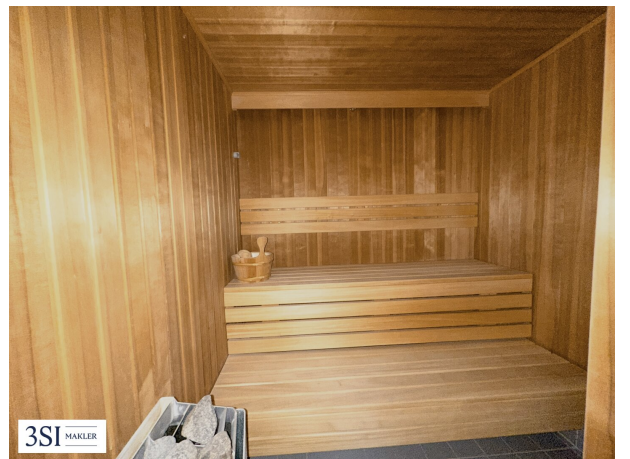
3SI MAKLER



3SI MAKLER

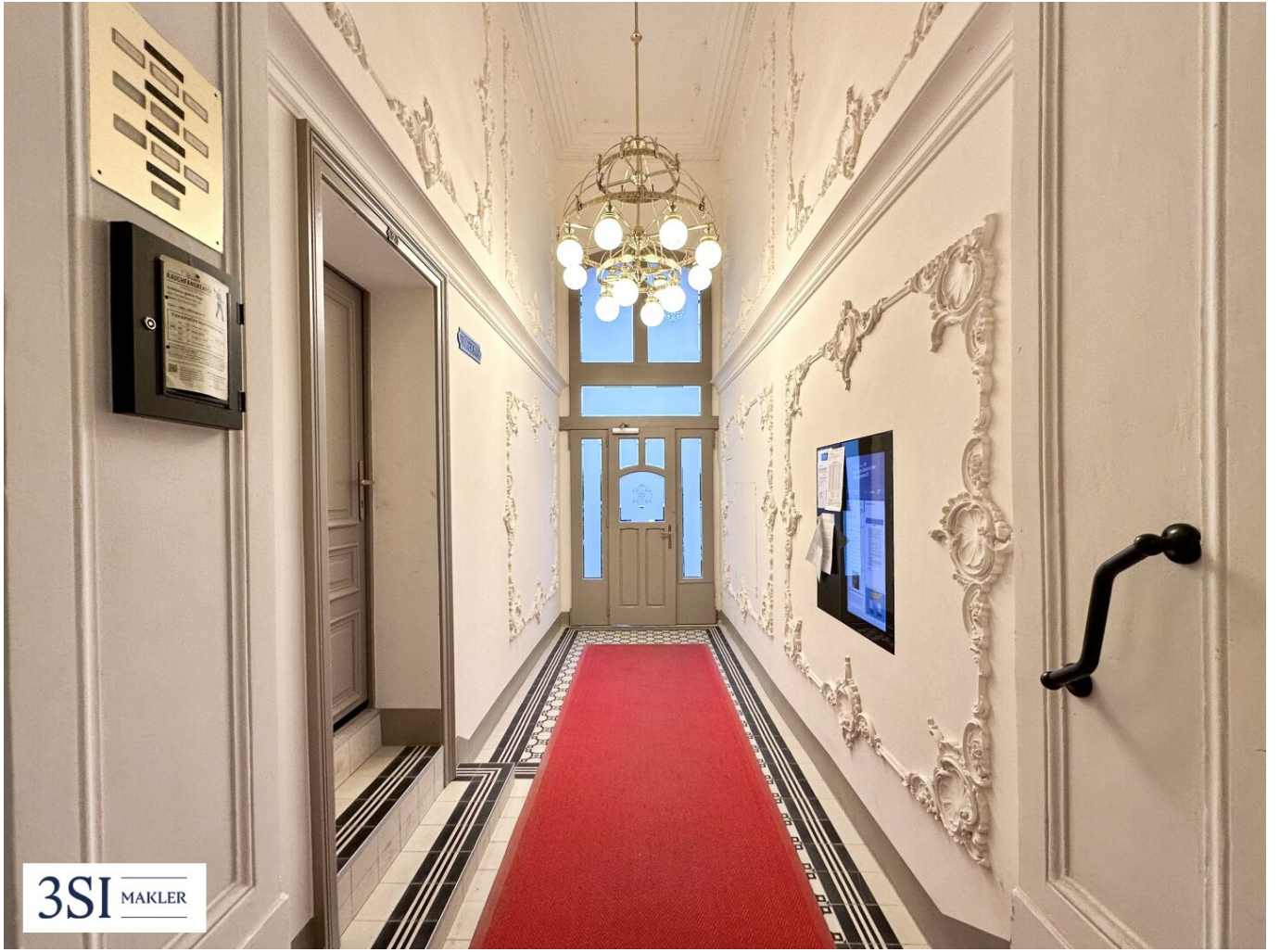


3SI MAKLER



3SI MAKLER



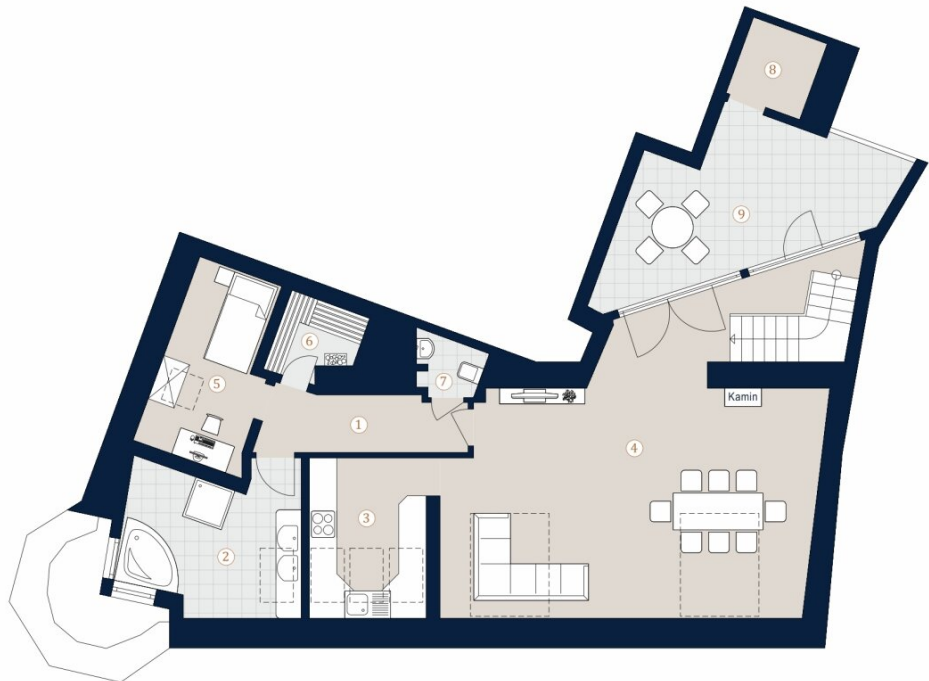


Silbergasse 25  
1190 Wien

Top 9 • 2.OG+DG

Wohnfläche 144,42 m<sup>2</sup>  
Terrasse 16,14 m<sup>2</sup>

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



Bei Immobilien zu Hause.



A4 M 1:100 0 5

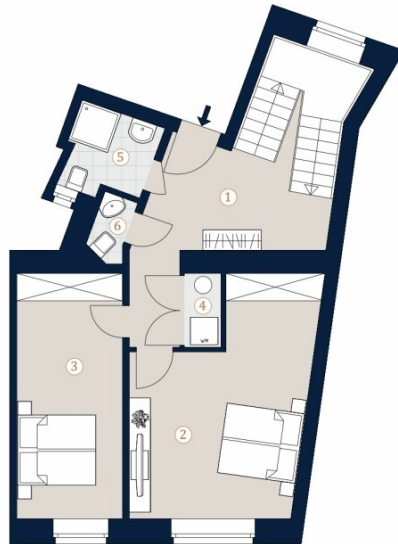
Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbau Maße.

Silbergasse 25  
1190 Wien

Top 9 • 2nd Floor • DG

Wohnfläche 144 m<sup>2</sup>  
Terrasse 16,14 m<sup>2</sup>

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



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

# Objektbeschreibung

## Top 9

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung im begehrten 19. Bezirk bietet auf 144 m<sup>2</sup> 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 BGBl. 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 gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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