AM HEUMARKT - Traumhafte Dachgeschosswohnung mit 2 Terrassen und Fernblick nahe Stadtpark!

Blick

Objektnummer: 6653/758

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	177,30 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	E 155,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,40
Gesamtmiete	3.727,04 €
Kaltmiete (netto)	2.898,86 €
Kaltmiete	3.388,21 €
Betriebskosten:	489,35 €
USt.:	338,83 €

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.

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

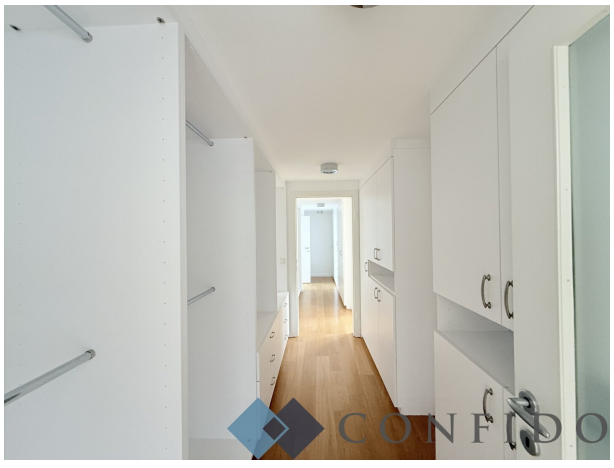
CONFIDO

CONFIDO

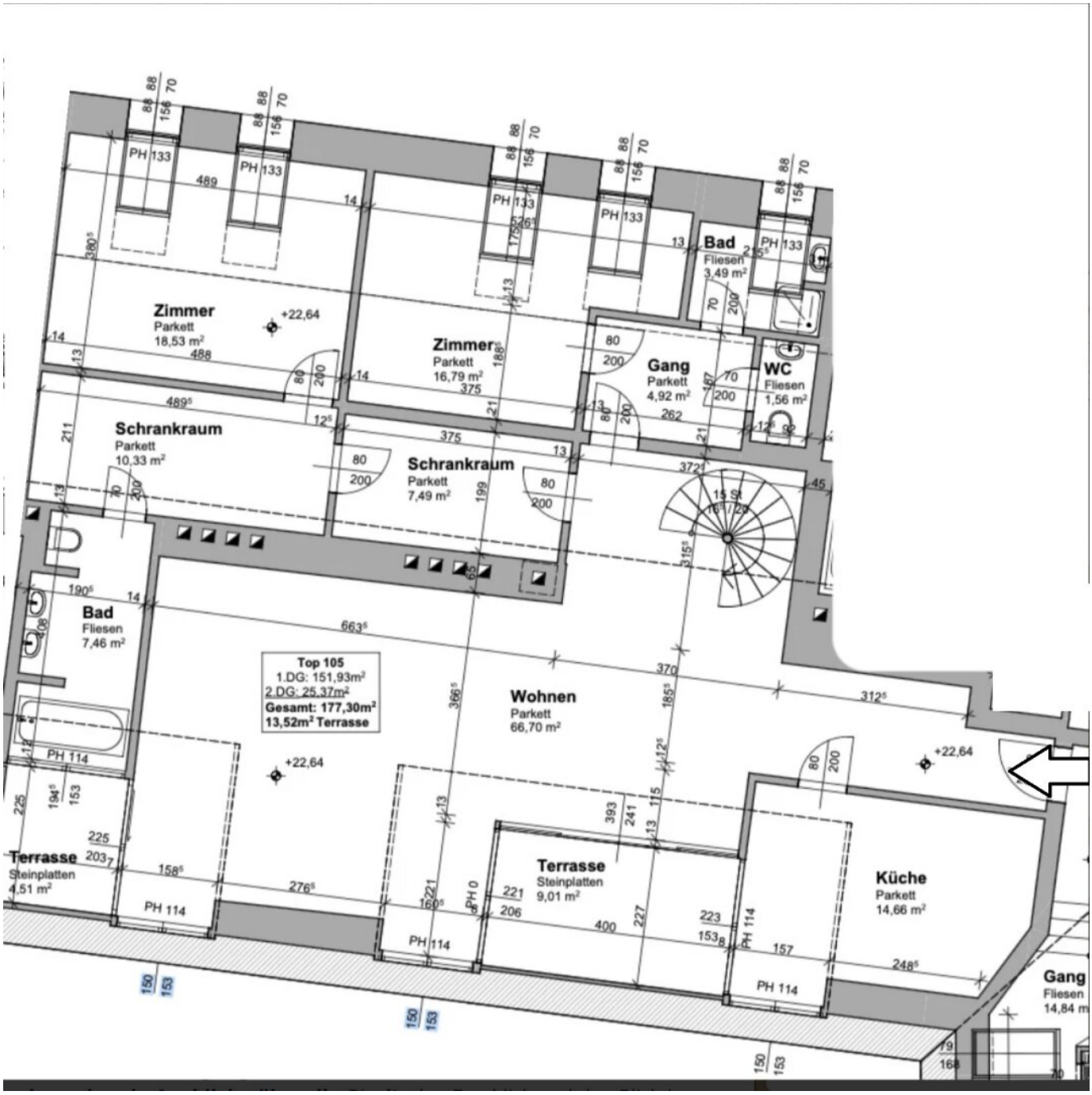
CONFIDO

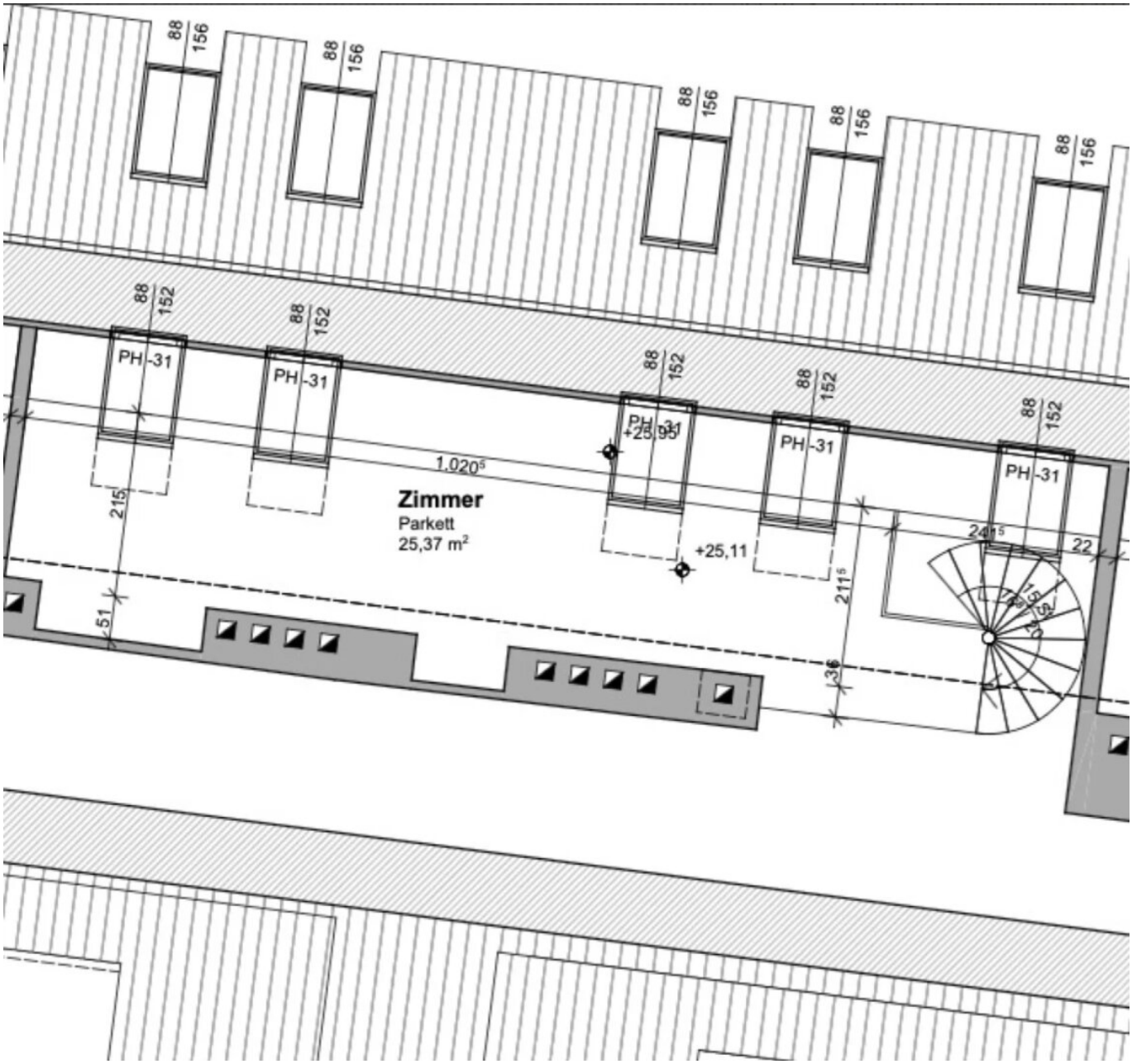
CONFIDO

CONFIDO


CONFIDO

CONFIDO


Zimmer
Parkett
18,53 m²
+22,64
Zimmer
Parkett
16,79 m²
Bad
Fliesen
3,49 m²
Gang
Parkett
4,92 m²
WC
Fliesen
1,56 m²
Schrankraum
Parkett
10,33 m²
Schrankraum
Parkett
7,49 m²
Bad
Fliesen
7,46 m²
Top 105
1.DG: 151,93m²
2.DG: 25,37m²
Gesamt: 177,30m²
13,52m² Terrasse
Wohnen
Parkett
66,70 m²
+22,64
+22,64
Terrasse
Steinplatten
4,51 m²
Terrasse
Steinplatten
9,01 m²
Küche
Parkett
14,66 m²
Gang
Fliesen
14,84 m
PH 133
PH 114


88
156
88
152
PH -31
1.020⁵
Zimmer
Parkett
25,37 m²
+25,11
215
51
211⁵
36
241⁵
22

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 **177m² Wohnfläche** plus **2 Terrasse (ca. 9m² + 4m²)** entsteht ein komfortables Zuhause über zwei Ebenen.

Im Zentrum der Wohnung befindet sich ein großzügiger **Wohn- und Essbereich (rund 66m²)** mit baulich **abgetrennter, ausgestatteter Küche.** Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Ein Kaminanschluss sorgt für zusätzliche Gemütlichkeit. Beide Terrassen sind 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 **3 weitere Zimmer** zur Verfügung, die sich flexibel als **Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer** nutzen lassen. **2 Badezimmer** – **teils mit Dusche, teils mit Badewann**e – sorgen dafür, dass es auch im Alltag nie zu Engpässen kommt. Hervorzuheben sind auch die **2 praktischen Schrankräum**. 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 angebundenen und dennoch entspannten Umfeld verbinden möchten.

Aufteilung:

1. Wohnebene

- Vorzimmer

- 2 Zimmer

- Badezimmer mit Dusche

- Badezimmer mit Badewanne und Toilette

- separate Toilette

- Wohnsalon

- 2 Terrassen

- ausgestattete Küche

- 2 Schrankräume

2. Wohnebene:

- Zimmer

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