

**Elevate 1090 – Erstbezug: Dachgeschoss - Maisonette
Wohnung (klimatisiert) mit großer Dachterrasse nahe U6
Alser Straße, AKH!**



Objektnummer: 3786

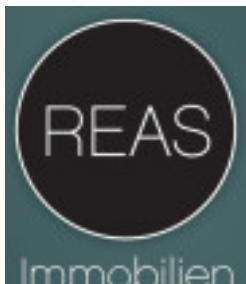
Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	121,48 m ²
Nutzfläche:	121,48 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,97 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	1.349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

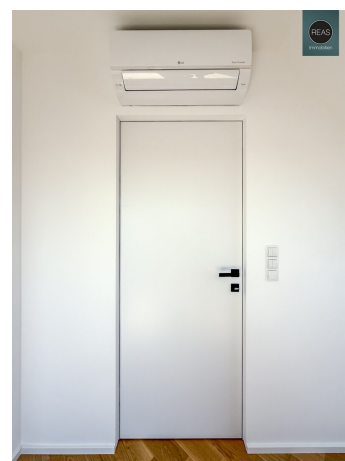


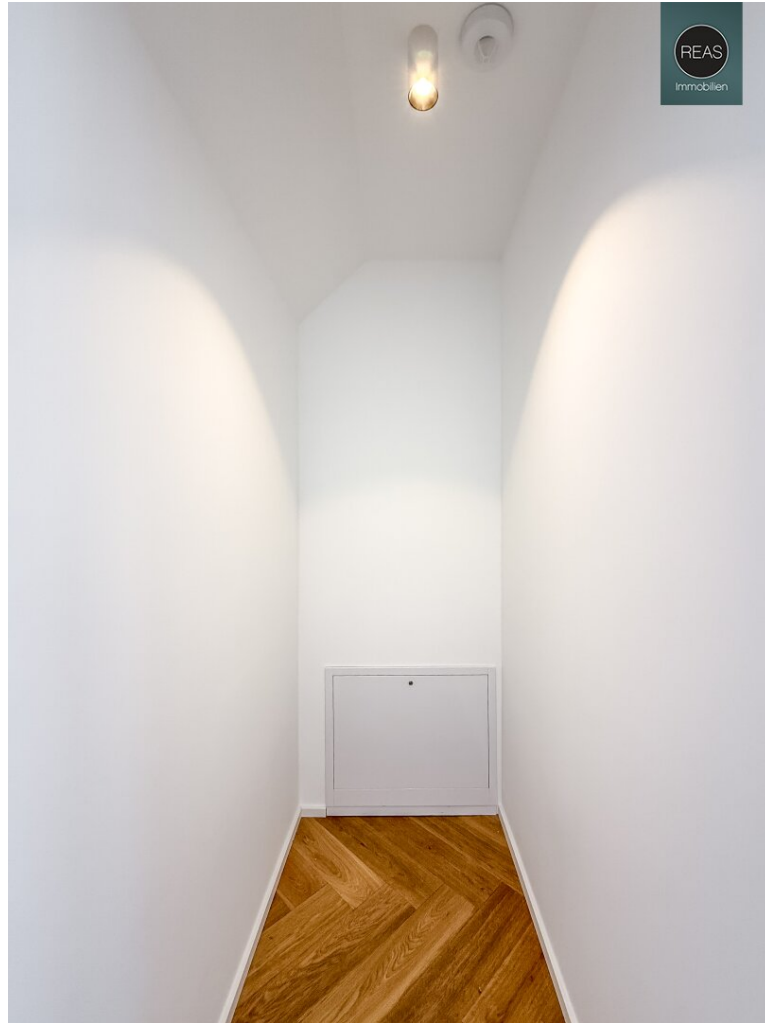
REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien

T +43 664 24 77 08 7

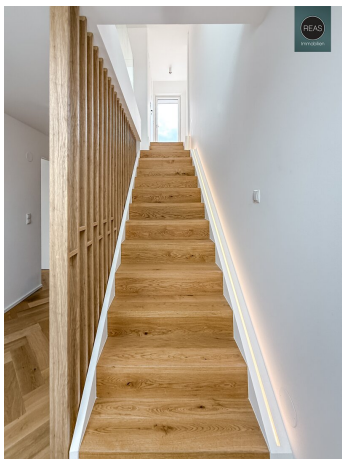














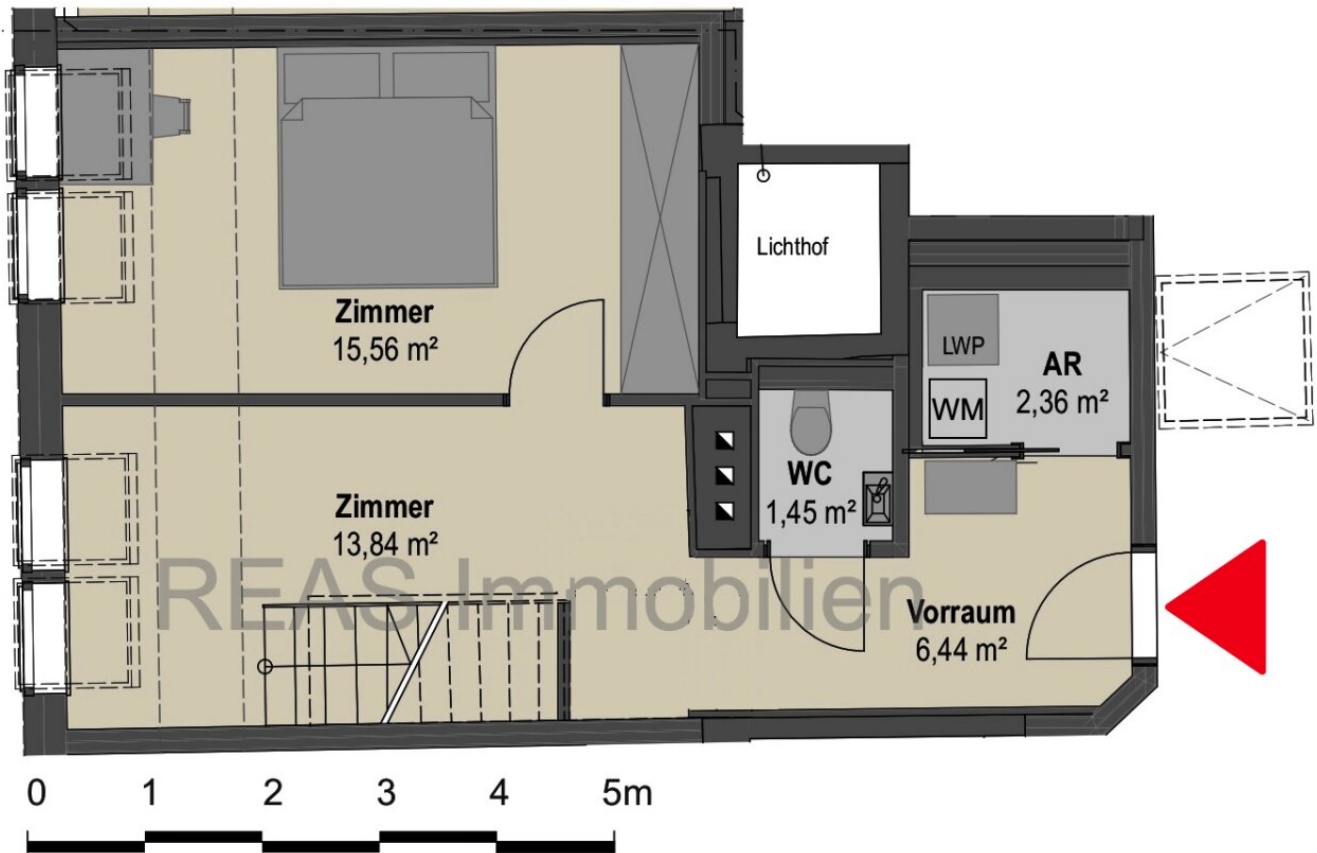




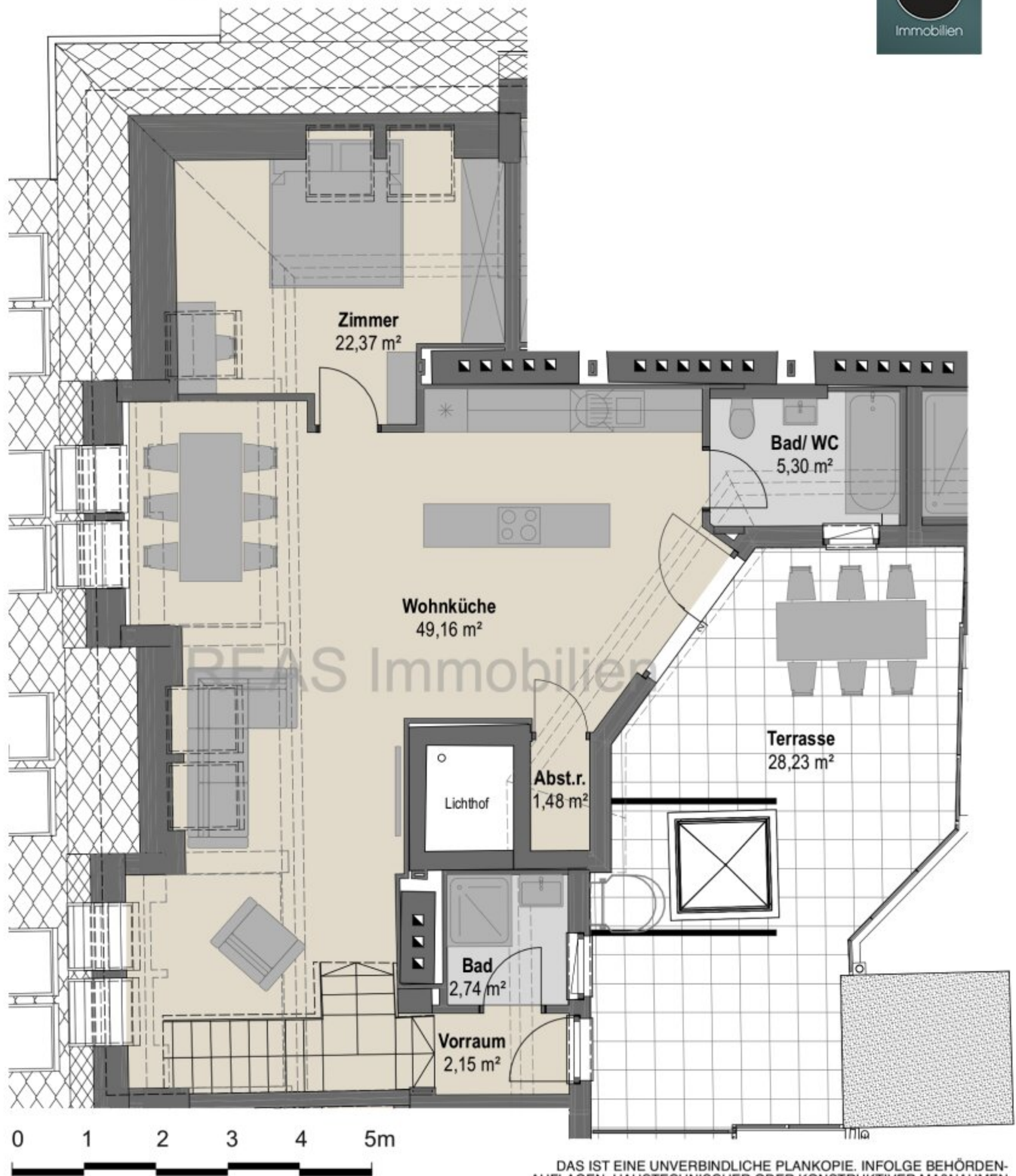




Dachgeschoß 1



DAS IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. INFOLGE BEHÖRDEN-
AUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER ODER KONSTRUKTIVER MAßNAHMEN
KANN ES ZU ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG KOMMEN.
DIE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN DER VERANSCHAULICHUNG
UND SIND NICHT TEIL DER AUSFÜHRUNG.



DAS IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. INFOLGE BEHÖRDEN-
AUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER ODER KONSTRUKTIVER MAßNAHMEN
KANN ES ZU ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG KOMMEN.
DIE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN DER VERANSCHAULICHUNG
UND SIND NICHT TEIL DER AUSFÜHRUNG.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine luxuriöse Dachgeschoss - Maisonette Wohnung (klimatisiert) mit großer Dachterrasse als Erstbezug nach komplett neuer Errichtung!

Raumaufteilung der Wohnung im 1. Dachgeschoss (mit Lift):

- 1 Eingangsbereich/Vorraum mit Platz für eine Garderobe
- 1 WC mit Waschbecken
- 1 Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- 1 Zimmer
- 1 Zimmer mit Treppe zum 2. Dachgeschoss

Raumaufteilung der Wohnung im 2. Dachgeschoss:

- 1 Wohn-Esszimmer (sehr großzügig) mit Küchenanschluss sowie Ausgang zur Terrasse
- 1 Zimmer
- 1 Bad/WC mit Badewanne, WC, Waschbecken sowie einem Fenster
- 1 Abstellraum
- 1 Bad mit Dusche, Waschbecken sowie einem Fenster
- 1 Vorraum mit Ausgang zur Terrasse

- 1 Terrasse (sehr großzügig, Hofseite, Ruhelage)
- 1 Kellerabteil

Zur hochwertigen Ausstattung gehören unter anderem: Sicherheits-Eingangstüre, Klimatisierung, Beheizung mittels Wärmepumpe über Fußbodenheizung, elektrische Aussenbeschattungen, Videogegensprechanlage, hochwertige Sanitärausstattungen, Fenster und Terrassentüren von JOSKO bzw. Dachflächenfenster von ROTO (elektrisch öffnbar), diverse Beleuchtungen in den Innen- und Aussenbereichen, Wassersanschluss auf der Terrasse, uvm.

Elevate 1090 – Exklusives Wohnen über den Dächern Wiens

„Elevate“ steht für mehr als nur eine Wohnung – es ist ein Lebensgefühl. Fünf moderne Eigentumswohnungen im Dachgeschoss bieten höchsten Komfort, atemberaubende Ausblicke und ein einzigartiges Wohnambiente. Hier erleben Sie urbanes Wohnen auf höchstem Niveau, mit durchdachter Architektur, hochwertiger Ausstattung und einer zentralen Lage im beliebten Alsergrund. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – **Elevate**.

Projekt

Im exklusiven 9. Wiener Bezirk, Alsergrund, wurde ein hochwertiger Ausbau realisiert, bei dem im Dachgeschoss eines charmanten **Eckhauses** fünf moderne Eigentumswohnungen entstanden sind. Jede Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail geplant und bietet großzügige, lichtdurchflutete Räume, die durch ihre stilvolle Architektur und hochwertige Ausstattung bestechen. Die Einheiten überzeugen durch zeitgemäße Architektur, eine exzellente Innenausstattung und einen hohen Standard an Energieeffizienz. Besondere Highlights sind die großzügigen Freiflächen, die einen atemberaubenden Blick über die Stadt bieten und so das Wohnerlebnis auf ein neues Level heben.

Die Wohnungen sind ideal für KäuferInnen, die urbanes Wohnen mit hohem Komfort in einer der gefragtesten Lagen Wiens suchen. Die moderne Technik und die Verwendung hochwertiger Materialien garantieren ein angenehmes und zukunftsicheres Wohngefühl.

Lage

Das Projekt befindet sich in einer **hervorragenden Ecklage** in einer ruhigen Straße in 1090 Wien - Alsergrund und bietet somit eine perfekte Kombination aus zentraler Lage und höchster

Wohnqualität. Der 9. Bezirk ist bekannt für seine hohe Lebensqualität, die von der Nähe zum Universitätsviertel, der Medizinischen Universität Wien und zahlreichen kulturellen und gastronomischen Angeboten geprägt ist.

Dank der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist das Stadtzentrum nur wenige Minuten entfernt. Die **U-Bahn-Station U6** (Alser Straße) sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung zu den wichtigsten Punkten der Stadt. Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar, sodass die Bewohner sowohl von der Nähe zum Stadtleben als auch von der Ruhe der Umgebung profitieren können.

Zudem befinden sich zahlreiche Grünflächen in der Nähe, die zu Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien einladen. Die ruhige Lage in Kombination mit der Nähe zu den urbanen Annehmlichkeiten und den hervorragenden Verkehrsverbindungen macht dieses Projekt zu einem idealen Standort für modernes Wohnen in Wien.

Ausstattung der Eigentumswohnungen

Die fünf exklusiven Eigentumswohnungen zeichnen sich nicht nur durch ihre erstklassige Lage, sondern auch durch eine hochwertige Ausstattung aus. Für maximalen Komfort und ein angenehmes Raumklima sorgen:

- **Wärmepumpen + Klimaanlage** von LG in allen Wohnungen für eine ganzjährige Wohlfühlatmosphäre.
- **Hochwertige Fliesen** in den Bädern und Nassbereichen, die für Langlebigkeit und Eleganz stehen.
- **Hochwertige Echtholz-Parkettböden** für eine warme, stilvolle Optik in allen Wohnbereichen.
- **Sanitärausstattung** von renommierten Marken wie **Villeroy & Boch**, die modernes Design und höchste Funktionalität vereint.
- **Fußbodenheizung** in allen Wohnungen für behagliche Wärme ohne sichtbare Heizkörper.
- **WK 3-Sicherheits-Eingangstüren** von **Kunex**, die für maximalen Einbruchschutz sorgen.

- **Hochwertige flächenbündige Innentüren**, die für ein modernes, minimalistisches Erscheinungsbild und eine perfekte Integration in die Raumgestaltung sorgen.
- **Thermo-Fenster von Josko**, die exzellente Wärmedämmung bieten, ausgestattet mit **elektrischen Außenbeschattungen** für mehr Komfort und Sonnenschutz.
- **Elektrische Dachflächenfenster von Roto** mit Außenbeschattungen, die für zusätzlichen Lichtkomfort und eine kontrollierte Belüftung sorgen.
- **Diverse Automatisierungen (Smart-Home)** für eine intelligente Steuerung der Wohnungen
- **Video-Gegensprechanlagen**
- **Großzügige Freiflächen** in Form von Balkonen und/oder Terrassen

Mit dieser Ausstattung erfüllen die Wohnungen höchste Ansprüche an Komfort, Sicherheit und modernes Wohnen.

Angaben, Pläne und Visualisierungen gemäß Informationen der Verkäuferseite.
Projektbedingte Änderungen vorbehalten.

Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung.

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt

gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap