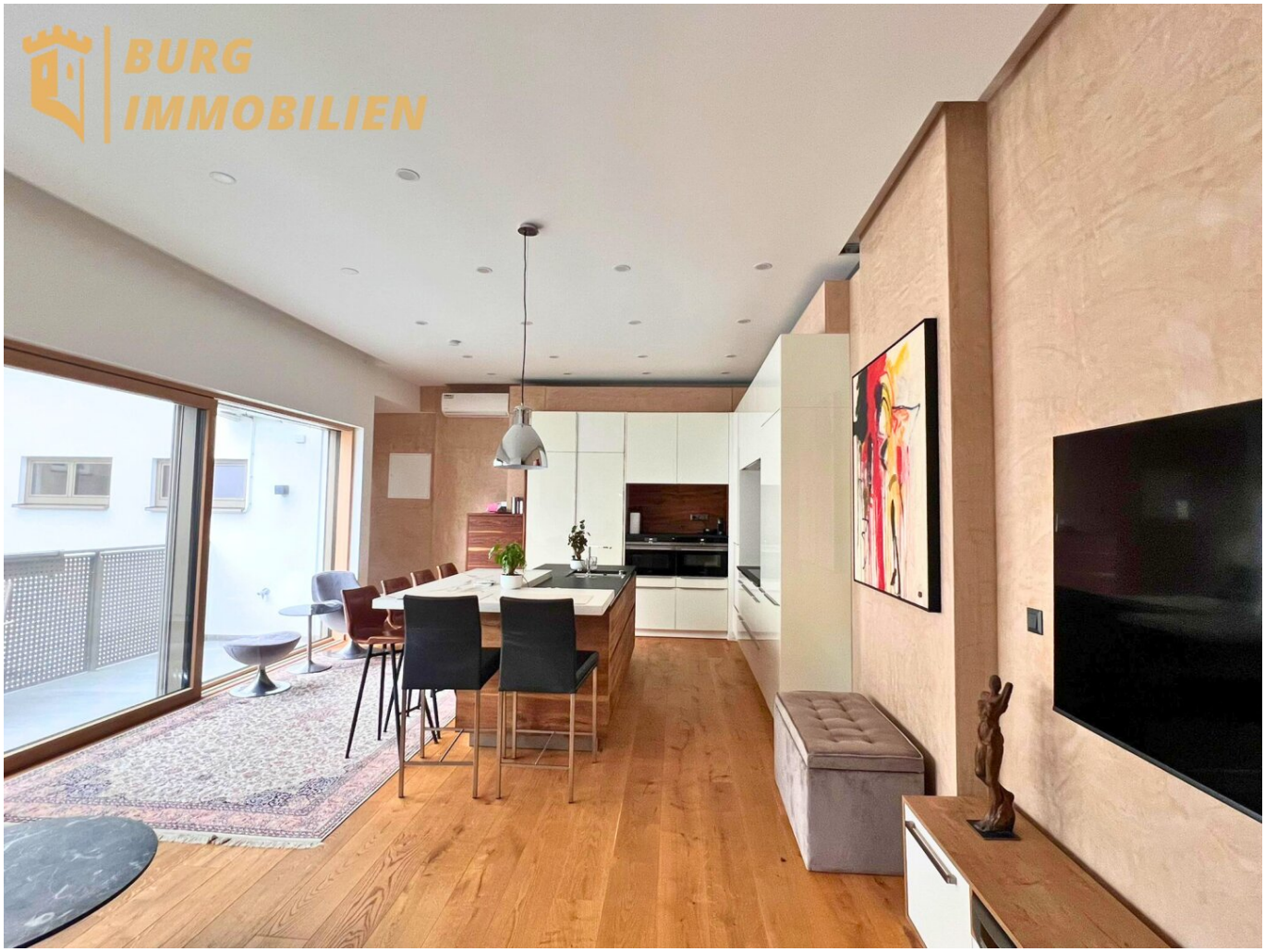
Dachgeschoßtraum mit Balkon nahe Klinik Landstraße – Exquisite 3-Zimmer-Wohnung mit Stil und Substanz



Objektnummer: 7419/215

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,53 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,65 m²
Heizwärmebedarf:	C 59,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	780.000,00 €
Betriebskosten:	171,33 €
USt.:	17,13 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

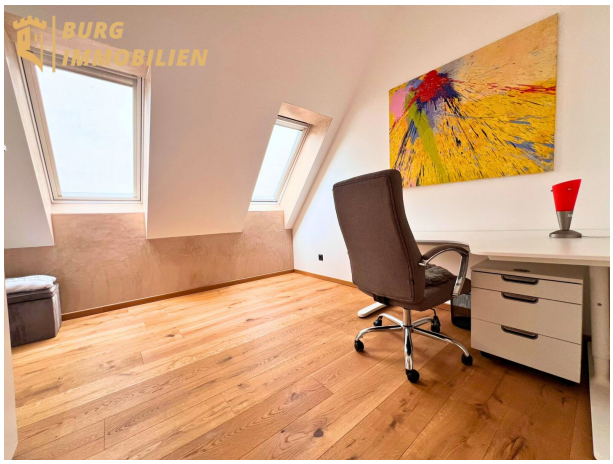
Ihr Ansprechpartner

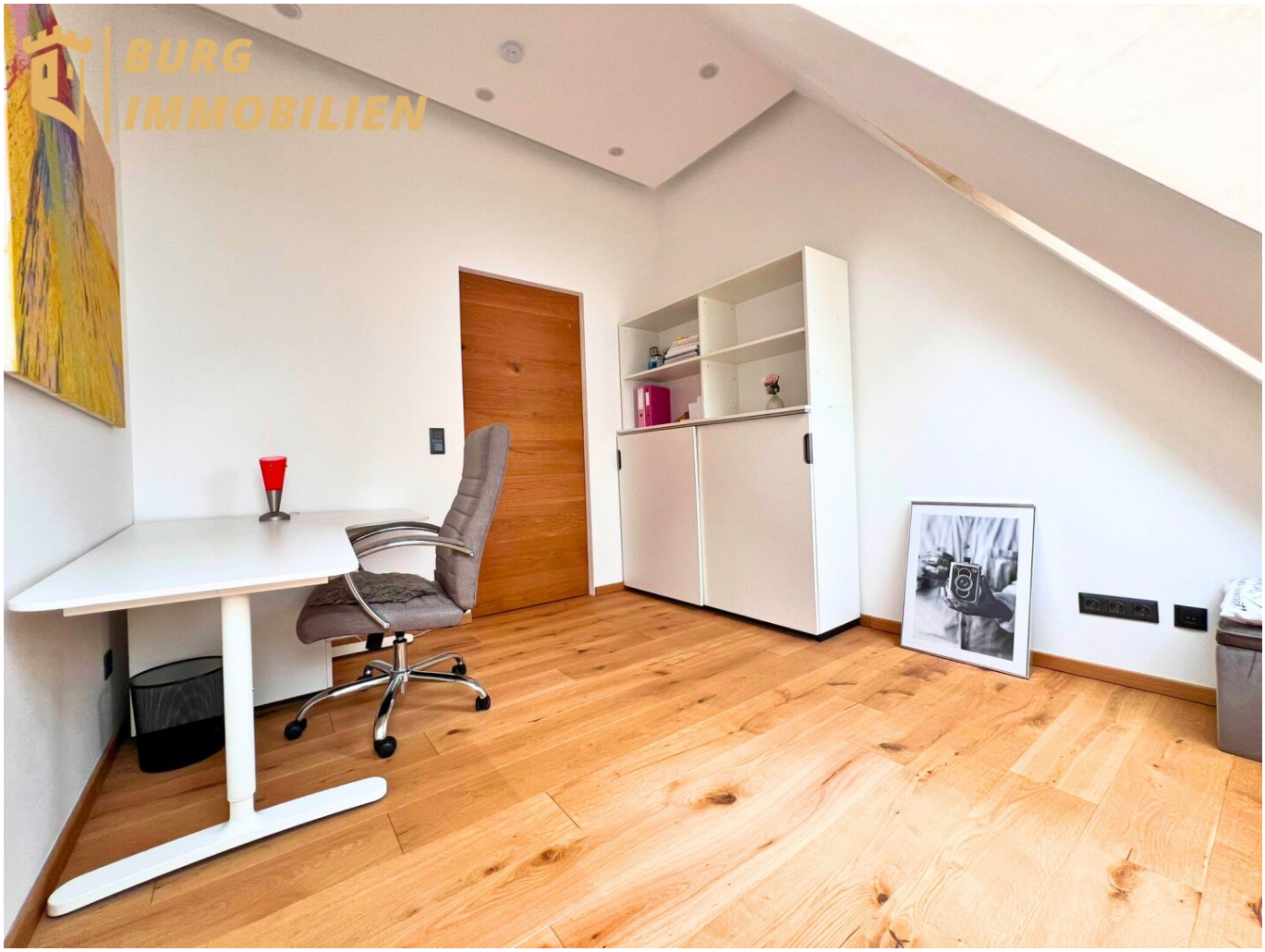
Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN


BURG
IMMOBILIEN

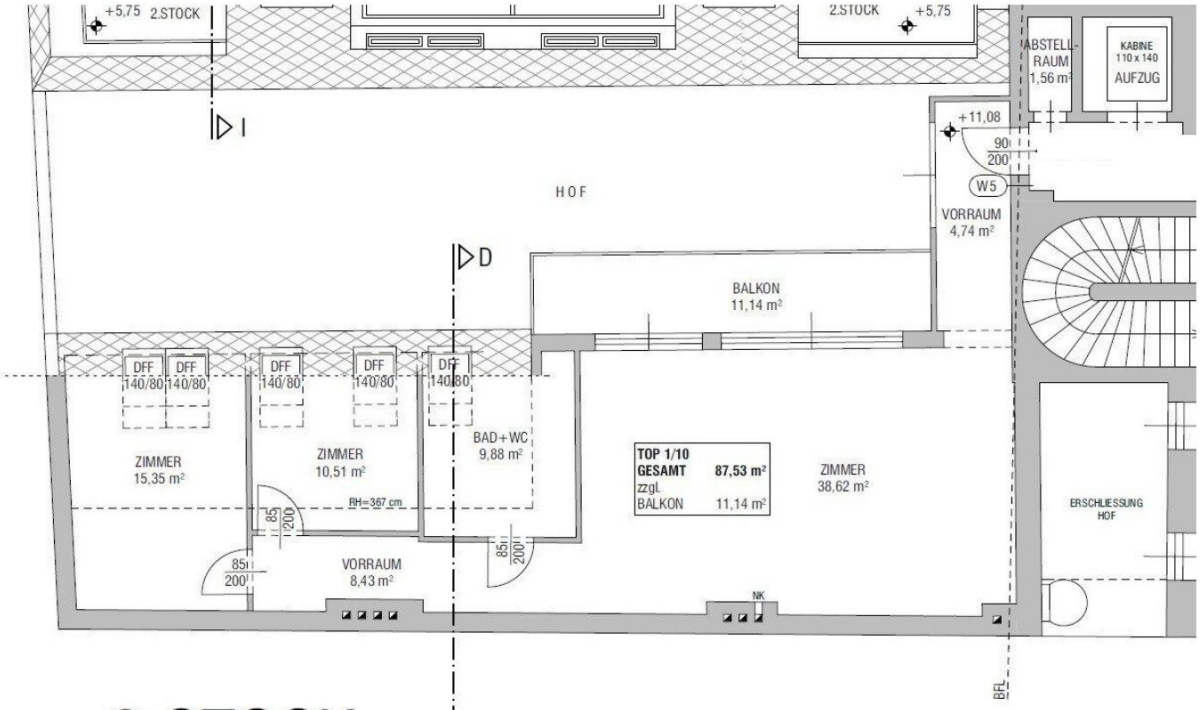

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN


+5,75 2.STOCK
2.STOCK +5,75
ABSTELL-RAUM 1,56 m²
KABINE 110 x 140 AUFZUG
I
+11,08
90/200
W5
HOF
VORRAUM 4,74 m²
D
BALKON 11,14 m²
DFF 140/80
DFF 140/80
DFF 140/80
DFF 140/80
DFF 140/80
ZIMMER 15,35 m²
ZIMMER 10,51 m²
BAD+WC 9,88 m²
TOP 1/10
GESAMT 87,53 m²
zzgl.
BALKON 11,14 m²
ZIMMER 38,62 m²
RH=367 cm
85/200
85/200
85/200
VORRAUM 8,43 m²
NK
ERSCHLIESSUNG HOF
BFL

3.STOCK

D

Objektbeschreibung

Diese exklusive Dachgeschoßwohnung befindet sich in einem Zinshaus, das zwischen 2014 und 2021 behutsam modernisiert und technisch auf den neuesten Stand gebracht wurde. Besonders hervorzuheben ist der linke Gebäudetrakt: Dieser wurde komplett entkernt, wärmegedämmt und mit neuen Leitungen (Strom, Wasser, Gas) sowie tragfähigen Böden und Decken ausgestattet.

Raumaufteilung – hell, funktional und vielseitig nutzbar

- Der **erste Vorraum (ca. 4,7 m²)** bildet den Eingangsbereich der Wohnung – mit Platz für Garderobe
- Ein großzügiger **Wohnbereich mit ca. 38,6 m²** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum **Balkon (11,14 m²)** mit Blick in den ruhigen Innenhof.
- Zwei weitere Zimmer mit **ca. 15,4 m² und 10,5 m²** eignen sich ideal als **Schlafzimmer** und **Homeoffice oder Kinderzimmer**.
- Der **Vorraum (8,4 m²)** schafft eine angenehme Empfangssituation und verbindet die Räume sinnvoll miteinander.
- Das **moderne Badezimmer (ca. 9,9 m²)** ist mit **Badewanne, bodengleicher Dusche und WC** ausgestattet – elegant, zeitlos und hochwertig.

Ausstattung – durchdacht bis ins Detail

Diese Wohnung wurde mit besonderem Augenmerk auf Qualität und Ästhetik ausgestattet:

- **Großzügige Raumhöhe** (ca. 3,07 m) und hochwertige Parkettböden aus massiver Eiche
- **Fußbodenheizung**, betrieben über moderne **Vaillant Brennwerttechnik**
- **Klimaanlage** für ganzjährigen Wohnkomfort
- Große **Alu-Holz-Fenster und Hebeschiebetüren** von Josko mit Raffstores
- Maßgefertigte Tischlerküche mit Kochinsel und Premium-Geräten
- **Exklusive Badgestaltung:** Feinsteinzeug im Naturstein-Look (120×60 cm), Badewanne von Bette, rahmenlose Glasdusche (Palme), Designarmaturen von

Hansgrohe, Badmöbel von Villeroy & Boch und Laufen

- **Stimmungslicht, LED-Spots**
- **Sicherheitstür** und rahmenlose Innentüren aus Massivholz

Lage – Zwischen Stadtzentrum und Grünraum

Die Liegenschaft liegt ruhig und dennoch zentral – eingebettet zwischen dem lebendigen Rennweg, dem Belvedere und der Landstraßer Hauptstraße. Die **Klinik Landstraße**, zahlreiche Nahversorger, Apotheken, Schulen, Cafés und Restaurants sind zu Fuß erreichbar. Auch die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet:

- **U-Bahn U3**: Kardinal-Nagl-Platz in ca. 7 Gehminuten
- **S-Bahn Rennweg**: in wenigen Minuten erreichbar
- **Straßenbahnlinien 71, O, 18** sowie diverse Busverbindungen
- Die Wiener Innenstadt ist mit dem Auto oder den Öffis in rund 10 Minuten erreichbar

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die das Besondere suchen:

Ob als stilvoller Hauptwohnsitz, exklusives Cityrefugium oder wertbeständige Anlage – hier wohnen Sie elegant, zentral und mit Komfort auf hohem Niveau. Die seltene Kombination aus Altbaucharme, Neubauqualität und hervorragender Lage macht dieses Angebot einzigartig.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposes Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich

Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap