

**Stylische Dachgeschoß-Maisonette mit Dachterrasse und
Klimaanlage in einem klassischen Stilaltbau.**



Objektnummer: 3982

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	77,35 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

23.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



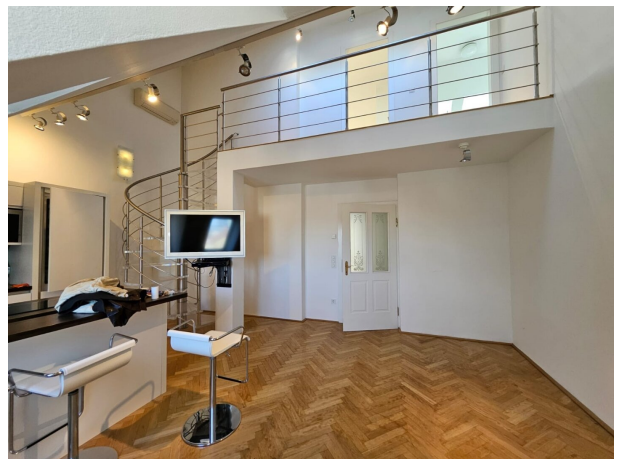
Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Biberstraße 3, Top 4A
1010 Wien

T +43 1 356 00 21
H +43 664 601 05 165
F +43 (0)1 356 00 21 - 20



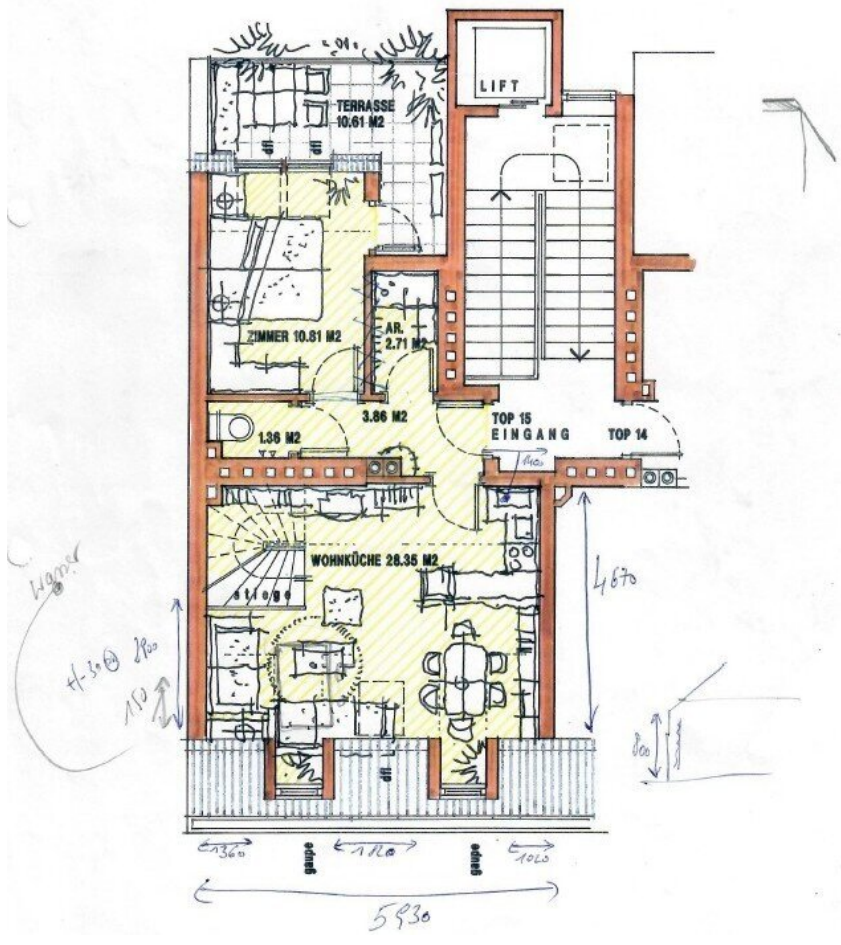




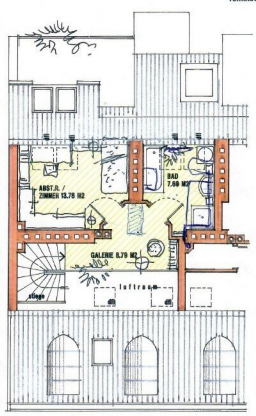


2100
10

FLÄCHE 47,09 M²
GESAMT 77,35 M²
TERRASSE 10,61 M²



FLÄCHE 50,26 M²
GESAMT 77,35 M²
TERRASSE 10,61 M²



IMMY 2024 GOLD
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Geschäftsführung

Stellung im Unternehmen

Wien

Standort

AT01007403

Treuhänder-Nummer

46762v

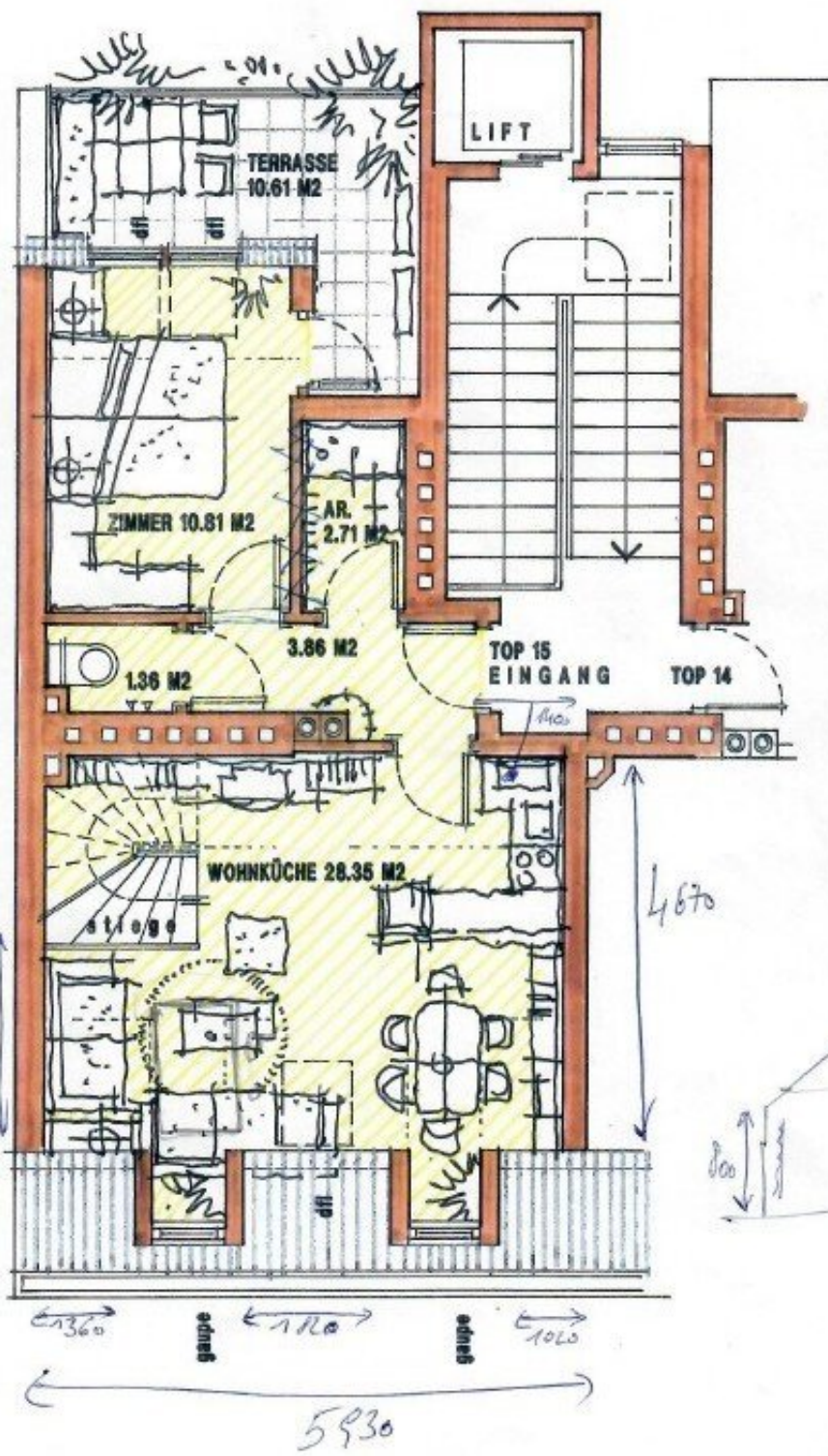
Firmenbuchnummer

gültig bis

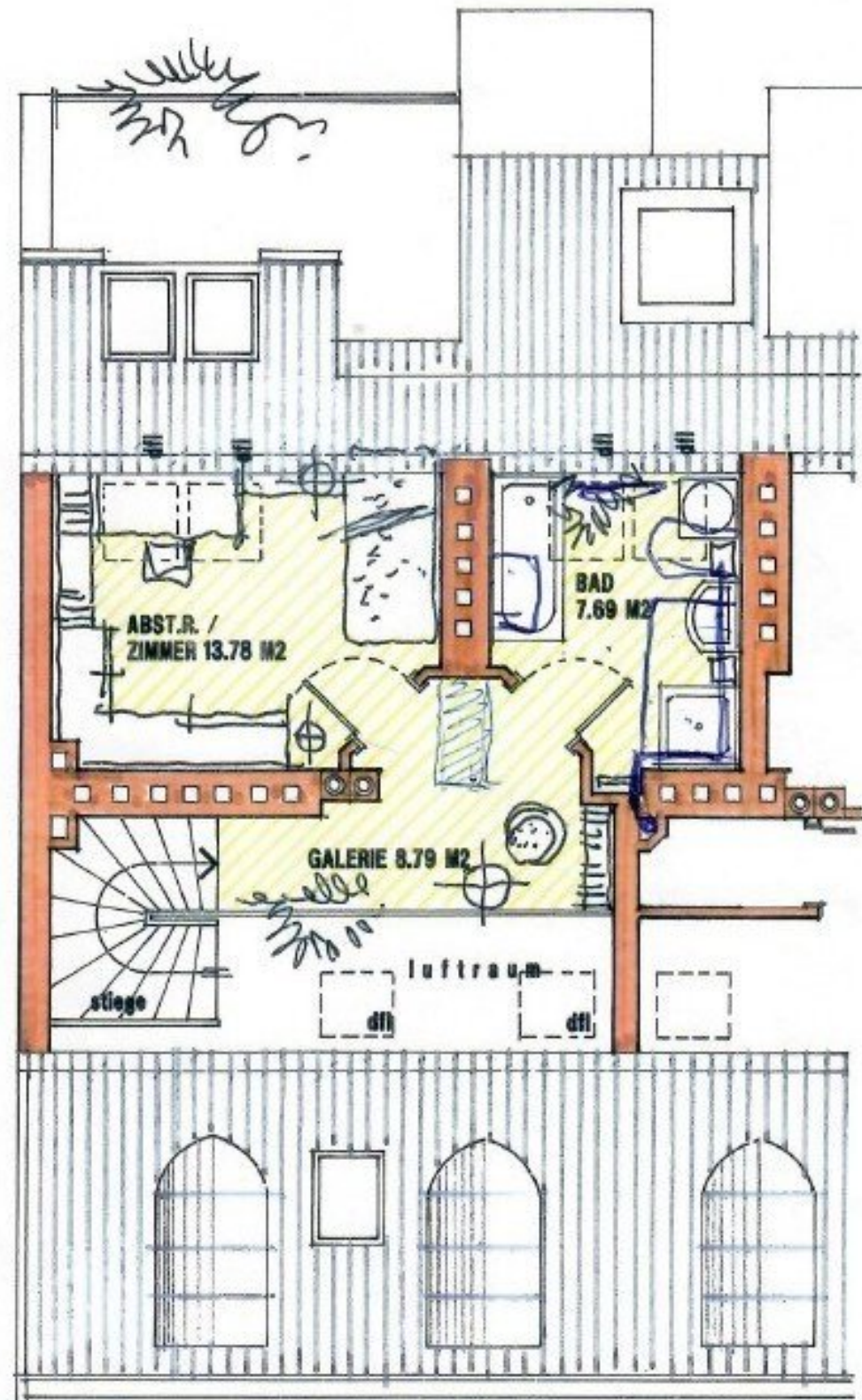
12/2025

2100
80

FLÄCHE 47,09 M²
GESAMT 77,35 M²
TERRASSE 10,61 M²



FLÄCHE 30,26 M²
GESAMT 77,35 M²
TERRASSE 10,61 M²



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit Weitblick - eine Investition in urbanen Lebensstil.

Als traditionsreicher Bezirk direkt neben der Innenstadt mit guter Infrastruktur und schöner Bausubstanz hat sich der 9. Bezirk - Alsergrund - zu einer der **begehrtesten Wohngegenden Wiens** entwickelt. Es ist für seine **Lebensqualität, die lebendige, vielfältige Cafe- & Restaurant- Kultur, schicken Boutiquen, kulturellen Attraktionen** wie das Freud Museum oder das Palais Lichtenstein und frankophiles Flair vor allem rund um das Palais Lichtenstein bekannt und beliebt. In wenigen Fahrminuten ist man im 1. Bezirk oder am Donaukanal, der mit seinen trendigen Lokalen, Rad- und Spazierwegen lockt.

Mitten in diesem urbanen Flair befindet sich der **klassische Stilaltbau aus dem Jahre 1885**. Im Zuge der Revitalisierung wurde 1997 das **Dachgeschoß ausgebaut**. Ein **Personenaufzug** bringt Sie heute bequem in Ihr neues Dachgeschoß und macht das Leben hier noch angenehmer. **Die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort mit durchdachten Details, moderner Ausstattung und Klimaanlage machen diese DG-Wohnung zu etwas ganz Besonderem**. Die Ausstattung der Wohnung mit modernen Fliesen und edlem Parkett sorgt für **ein angenehmes Wohnklima**. Die **offene Wohnküche** lädt zum **gemeinsamen Kochen und Verweilen** ein und ist der **perfekte Ort, um Familie und Freunde** zu empfangen. Die **gemütliche Dachterrasse in den Innenhof** lässt die Ruhe **inmitten des urbanen Lebens** spüren.

Die stylische Dachgeschoß-Wohnung mit Klimaanlage bietet auf 2 Ebenen

- **77,35 m² Wohnfläche**
- **10,61 m² ruhige Dachterrasse in den Innenhof**
- **einen edlen Parkettboden**
- **eine moderne Wohnküche mit Markengeräten**

- eine Klimaanlage
- schöner Fernblick von der Wohnebene

TOP-Raumaufteilung:

DG1:

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Separates WC
- Dachterrasse
- Treppe in das 2.DG

DG2:

- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Eckbadewanne, Waschbecken, WM-Anschluss und Spots
- Galerie

Die Maisonette wird unmöbliert verkauft. Bei den möblierten Bildern handelt es sich um virtuelles Homestaging.

TOP-Infrastruktur & TOP-Verkehrsanbindung.

Die Lage des Stilaltbaus mit DG-Ausbau im Herzen der Stadt bietet eine **ausgezeichnete Infrastruktur, eine hervorragende Verkehrsanbindung** sowie die **Nähe zur Innenstadt** und zugleich **zum Donaukanal, eine der Grünoasen der Stadt.**

- **Straßenbahnen 5, 33, 37 und 38**
- **2 Straßenbahnstationen zur U4-Station Friedensbrücke**
- **Franz-Josefs Bahnhof**
- **Individualverkehr:** Die Lage ermöglicht es Ihnen, schnell und unkompliziert in alle Teile der Stadt oder ins Umland zu gelangen.
- **Zahlreiche Restaurants & Lokale** bieten Kulinarik für jeden Gusto.
- **In der Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie zum Leben benötigen:** Spar Gourmet, Billa, Bipa, Bäcker, Bank, Trafik und viele mehr.
- **Summerstage:** trendige Lokale mit **abwechslungsreicher Kulinarik** und großen Terrassen entlang den Donaukanals
- **Donaukanal** als Ausgangspunkt **für sportliche Aktivitäten im Freien**
- **Ärzte, Spitäler, Kindergärten, Schulen und Unis** -> alles im direkten Umfeld

Ihr persönlicher Kontakt:

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

[+43 664 601 05 165](tel:+4366460105165)

www.anobis.at

Weiter Top-Immobilienangebote finden Sie auf anobis.at

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap