

**Grüner Dachgarten mit Blick über Wien I Großzügige
Fensterflächen inkl. Beschattungen I Klimaanlage I Lift I**



Objektnummer: 15776

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Wohnfläche:	158,80 m²
Nutzfläche:	214,80 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	C 73,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,83
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Betriebskosten:	327,05 €
USt.:	41,04 €
Provisionsangabe:	

53.640,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Scheuermann

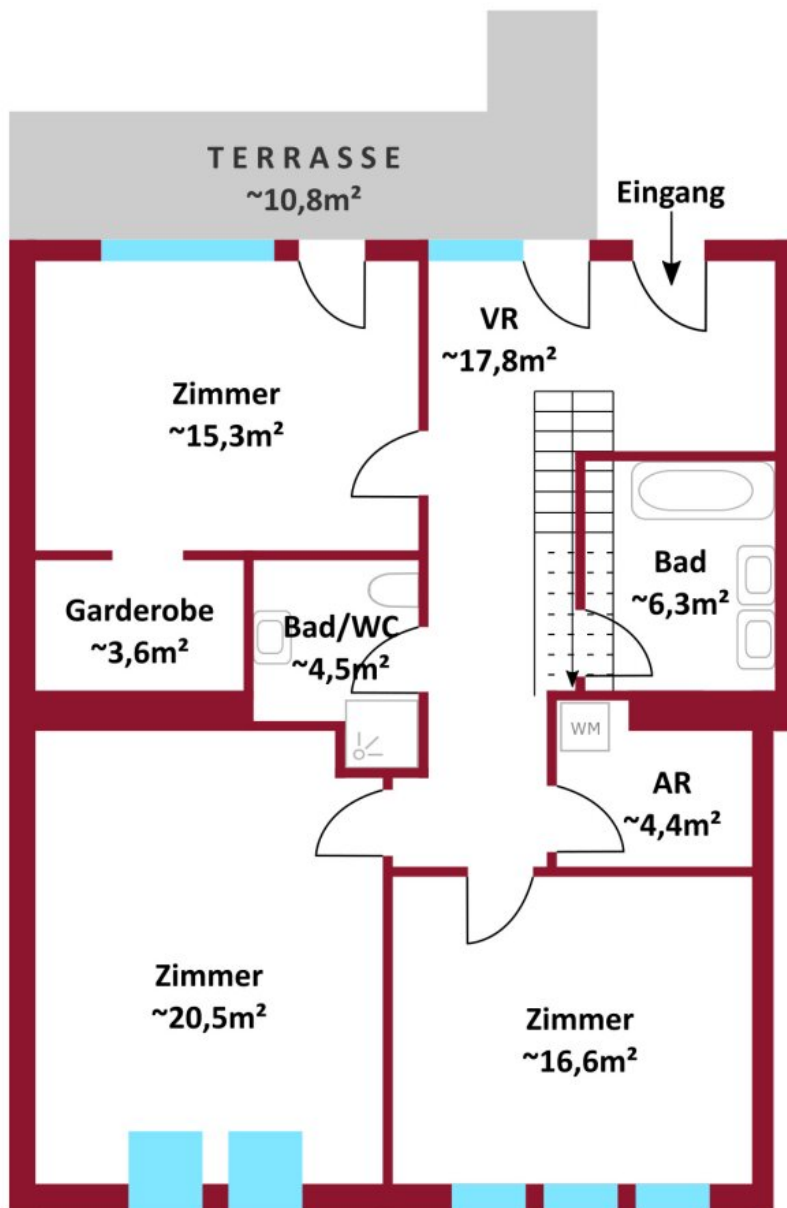
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

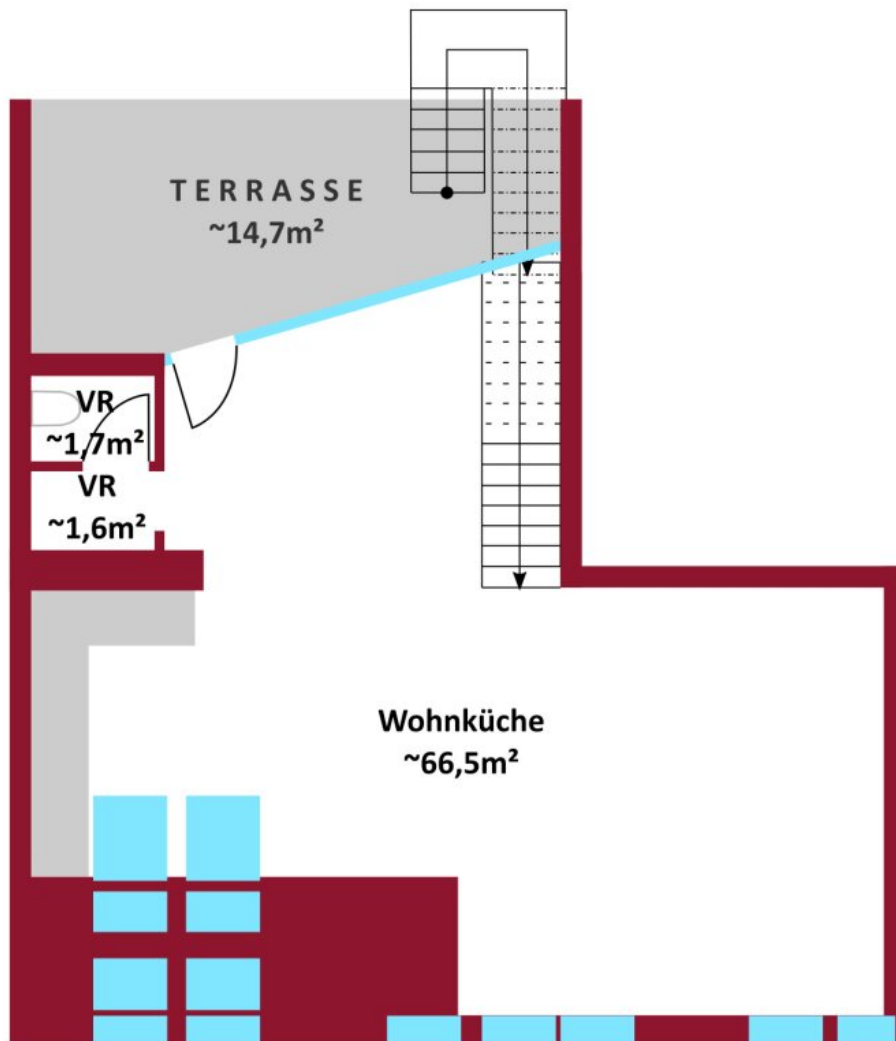
T +43 676 420 78 46

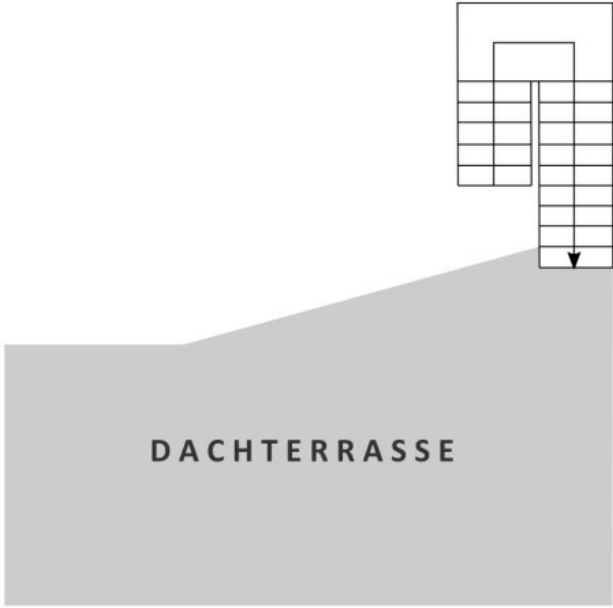












Objektbeschreibung

Diese exklusive Dachgeschosswohnung mit 4 Zimmern und drei separat begehbaren Außenflächen befindet sich im Herzen des 4. Bezirks. Ein besonderes Highlight ist die Dachterrasse auf der obersten Ebene, die einen weitläufigen Blick über die Dächer Wiens bis hin zum Stephansdom eröffnet.

Die rund 159 m² Wohnfläche erstrecken sich über zwei Ebenen und überzeugen durch eine durchdachte Raumaufteilung, die Großzügigkeit mit Funktionalität verbindet:

- **1. Dachgeschoss (ca. 89 m²)**
 - Vorraum (ca. 17,8 m²) – heller Eingangsbereich mit Stauraum
 - Schlafzimmer (ca. 15,3 m²) mit begehbarem Kleiderschrank (ca. 3,6 m²) und hofseitiger Terrasse innenhofliegend (ca. 10,8 m²)
 - Zwei Badezimmer (ca. 4,5 m² und 6,3 m²) – eines mit Badewanne und das andere mit Dusche und WC
 - Zwei weitere Zimmer (ca. 20,5 m² und ca. 16,6 m²) – ideal als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer
 - Abstellraum/Waschküche (ca. 4,4 m²)
- **2. Dachgeschoss (ca. 70 m²)**
 - ca. 67 m² großer, offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit großzügiger Glasfront
 - Zugang zur begrünten Innenhof-Terrasse (ca. 14,7 m²)
 - Gäste-WC (ca. 1,7 m²) und zusätzlicher Abstellraum (ca. 1,6 m²)
 - Außentreppe zur Dachterrasse
- **3. Dachgeschoss**
 - Begrünte Dachterrasse mit Panoramablick über die Stadt

Ausführung & Ausstattung

- Helle Räume mit hochwertigem Holzboden

- Großzügige Fensterflächen mit Rollläden
- Klimaanlage
- Gepflegter Gesamtzustand, Baujahr ca. 2006

Energieausweis:

- HWB: 73,6 kWh/m²a | Klasse C
- fGEE: 1,83 | Klasse D

Kaufpreis: 1.490.000 €

Betriebskosten monatlich: 644,53 € inkl. USt. (Instandhaltung 193,11€, BK 359,76€, Liftbetriebskosten 91,66 €)

Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann, für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676/420 78 46 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap