

**360° Tour / Einzigartige, architektonisch ansprechende,  
schick-moderne  
2-Zimmer-Dachterrassen-Maisonettewohnung in bester  
Lage**



**Objektnummer: 1194**

**Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	94,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,00 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	849.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	156,36 €
<b>Heizkosten:</b>	169,73 €
<b>USt.:</b>	51,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

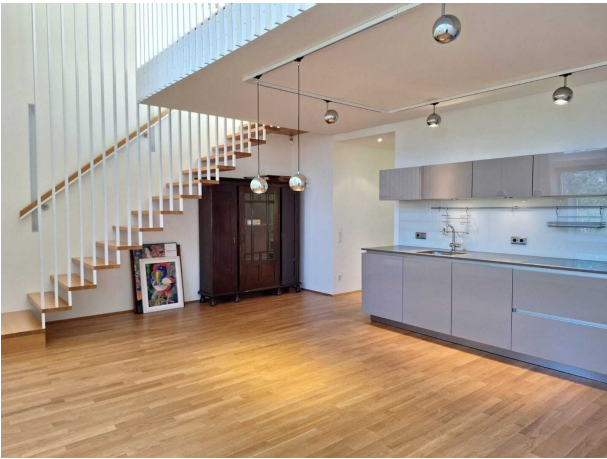


**Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc**

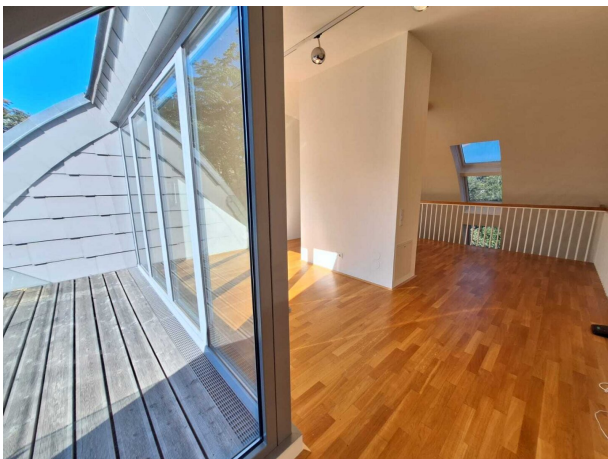
SCHIFFER Immobilien GmbH  
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12











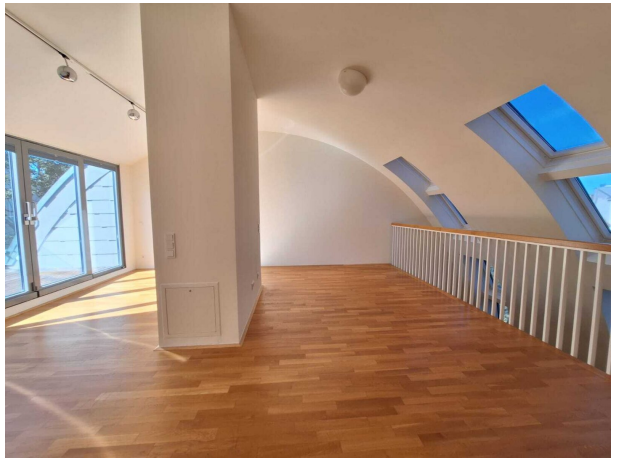










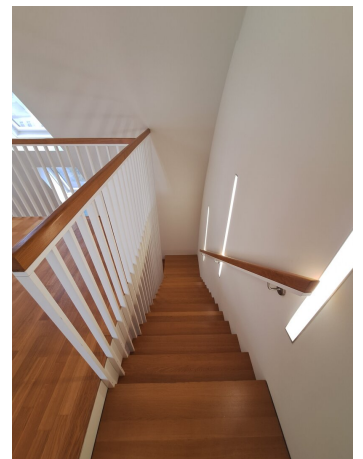






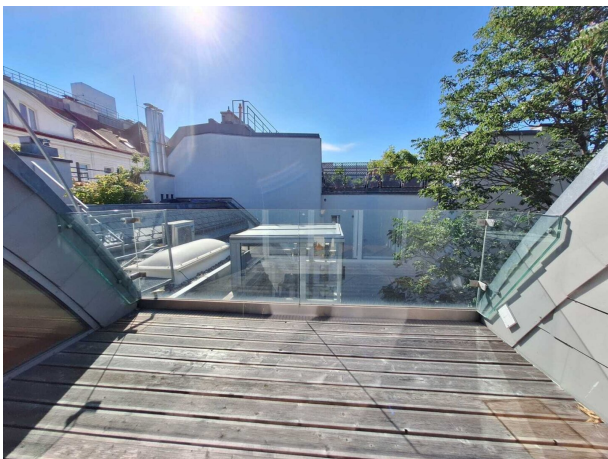






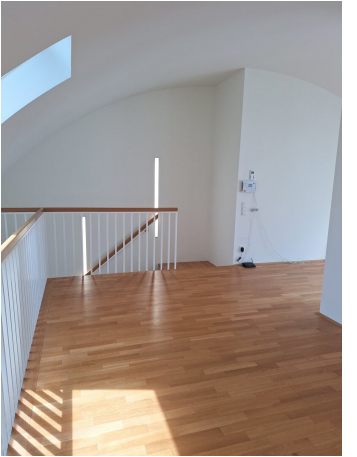






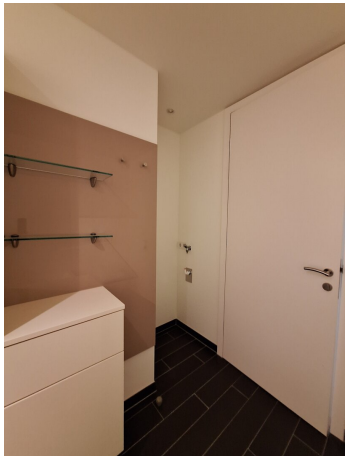










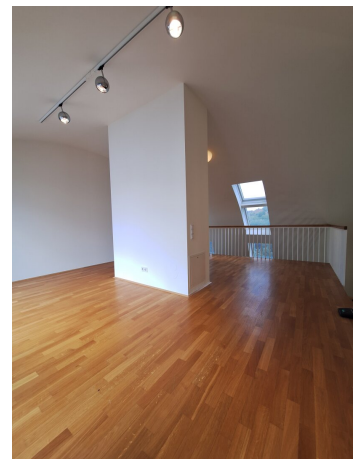














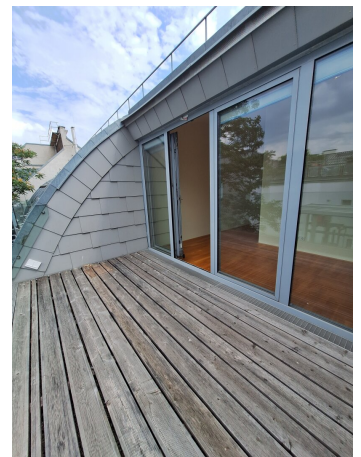
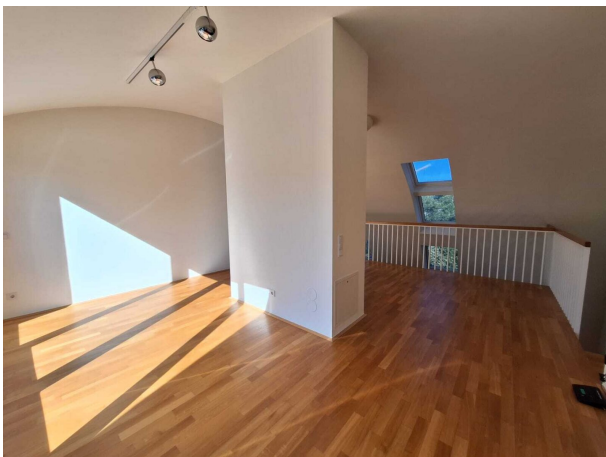






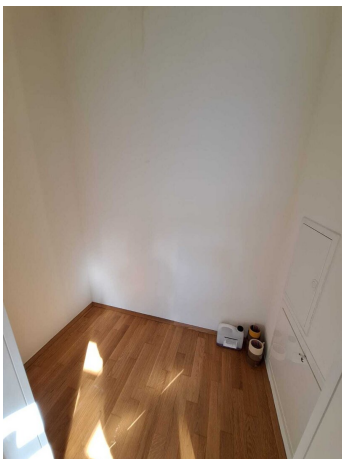










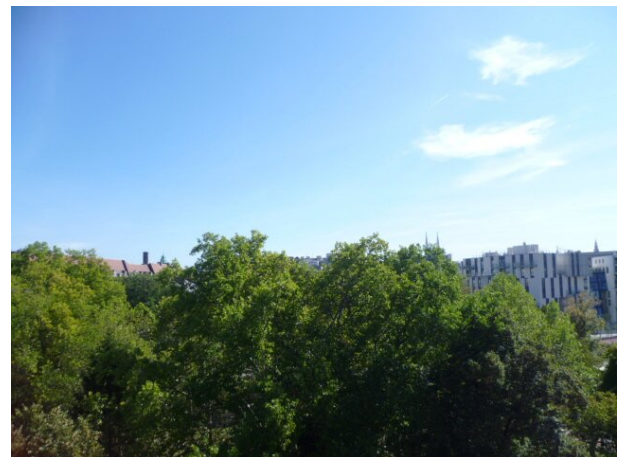
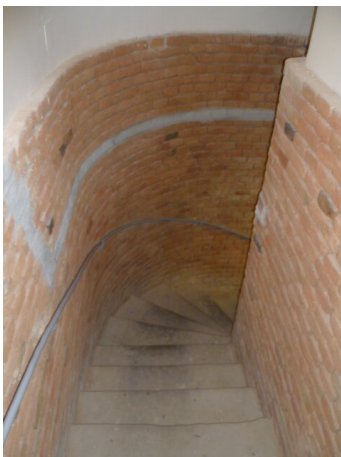








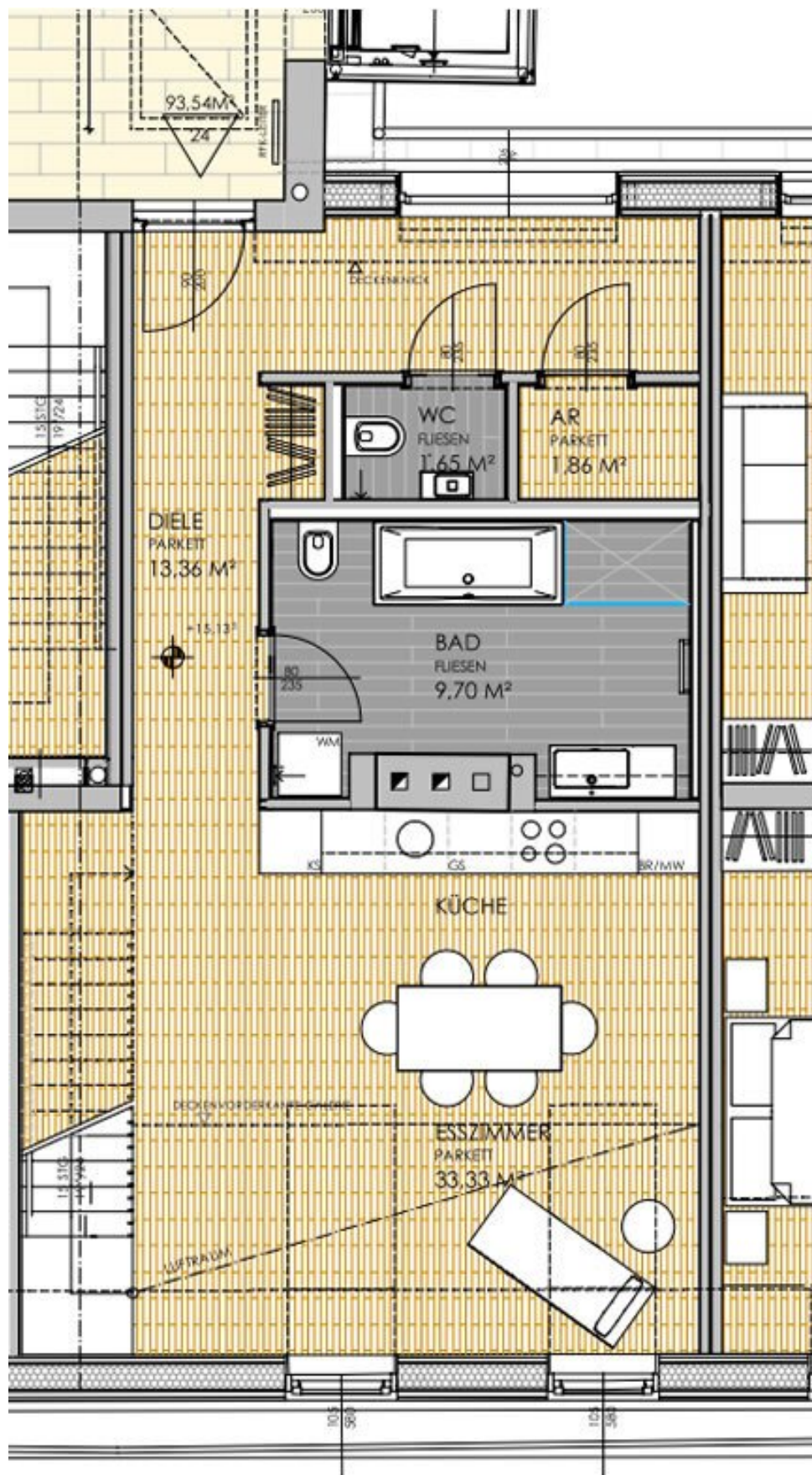


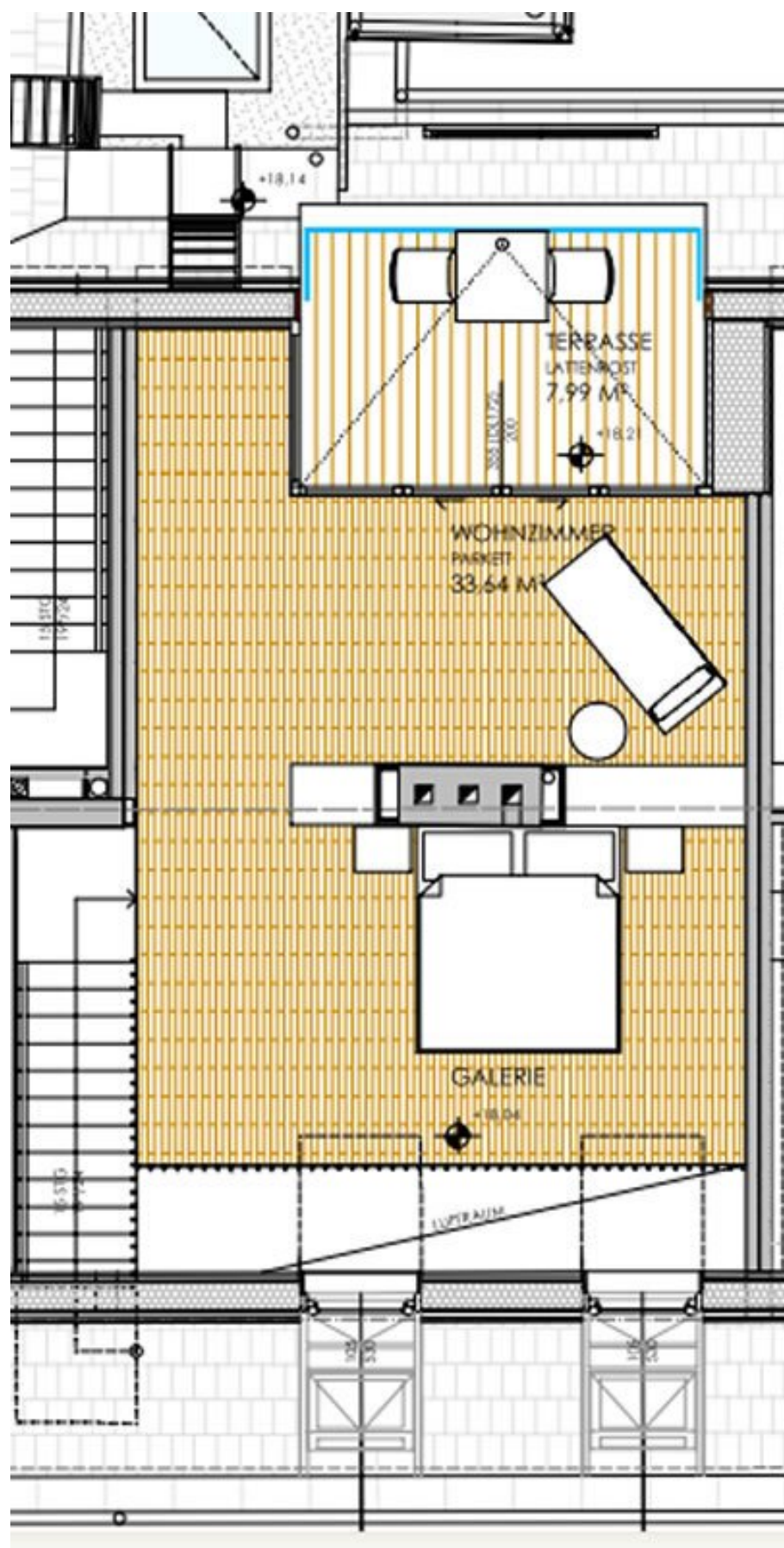






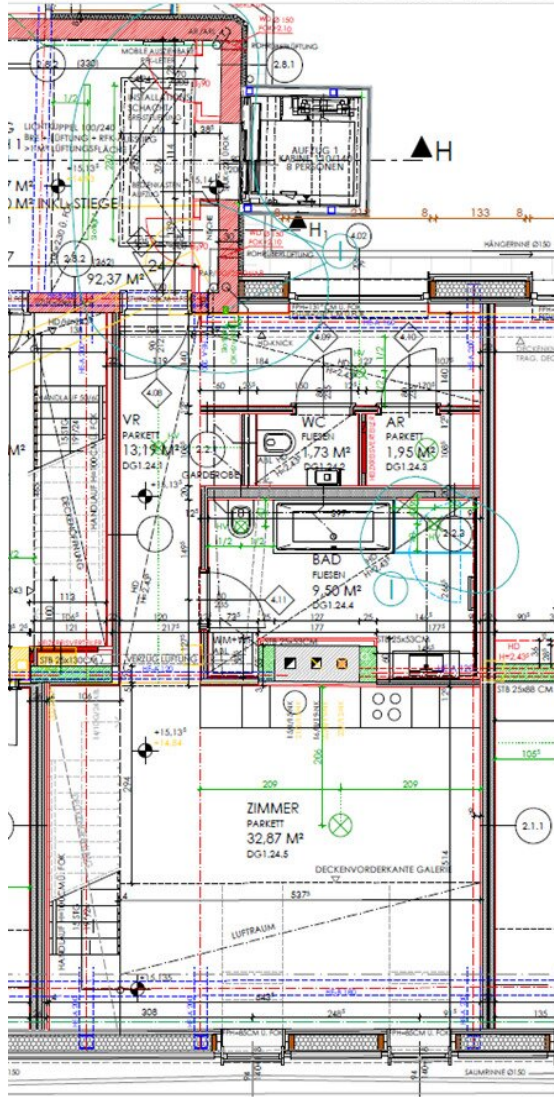




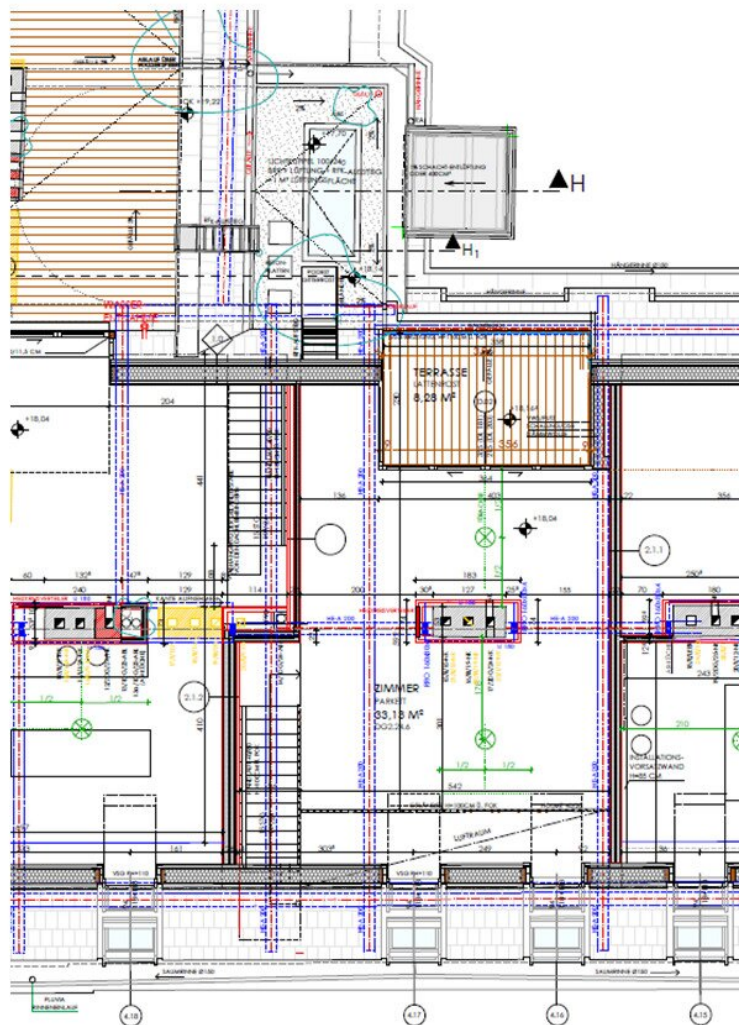


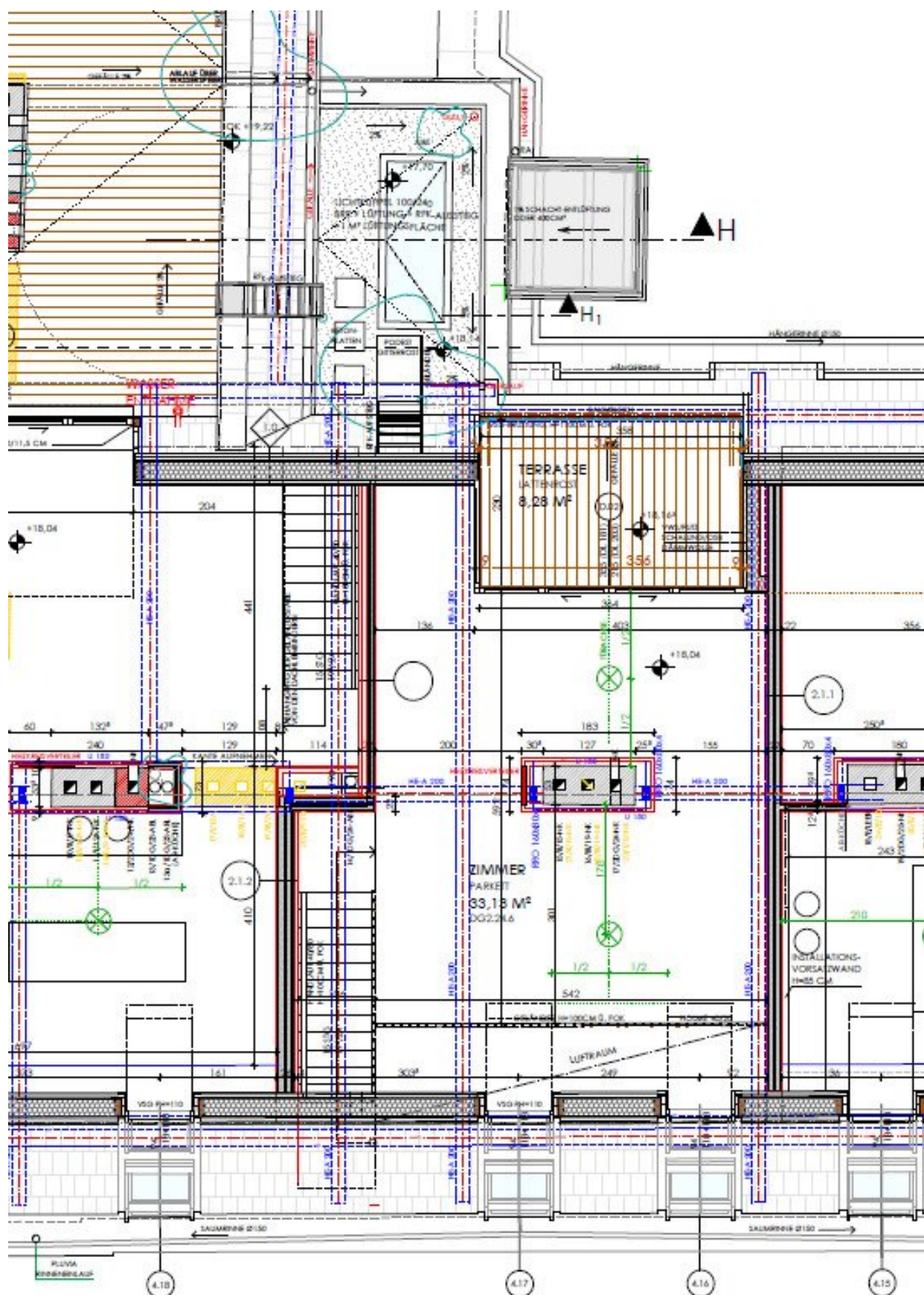


### Ebene 1 DG 1

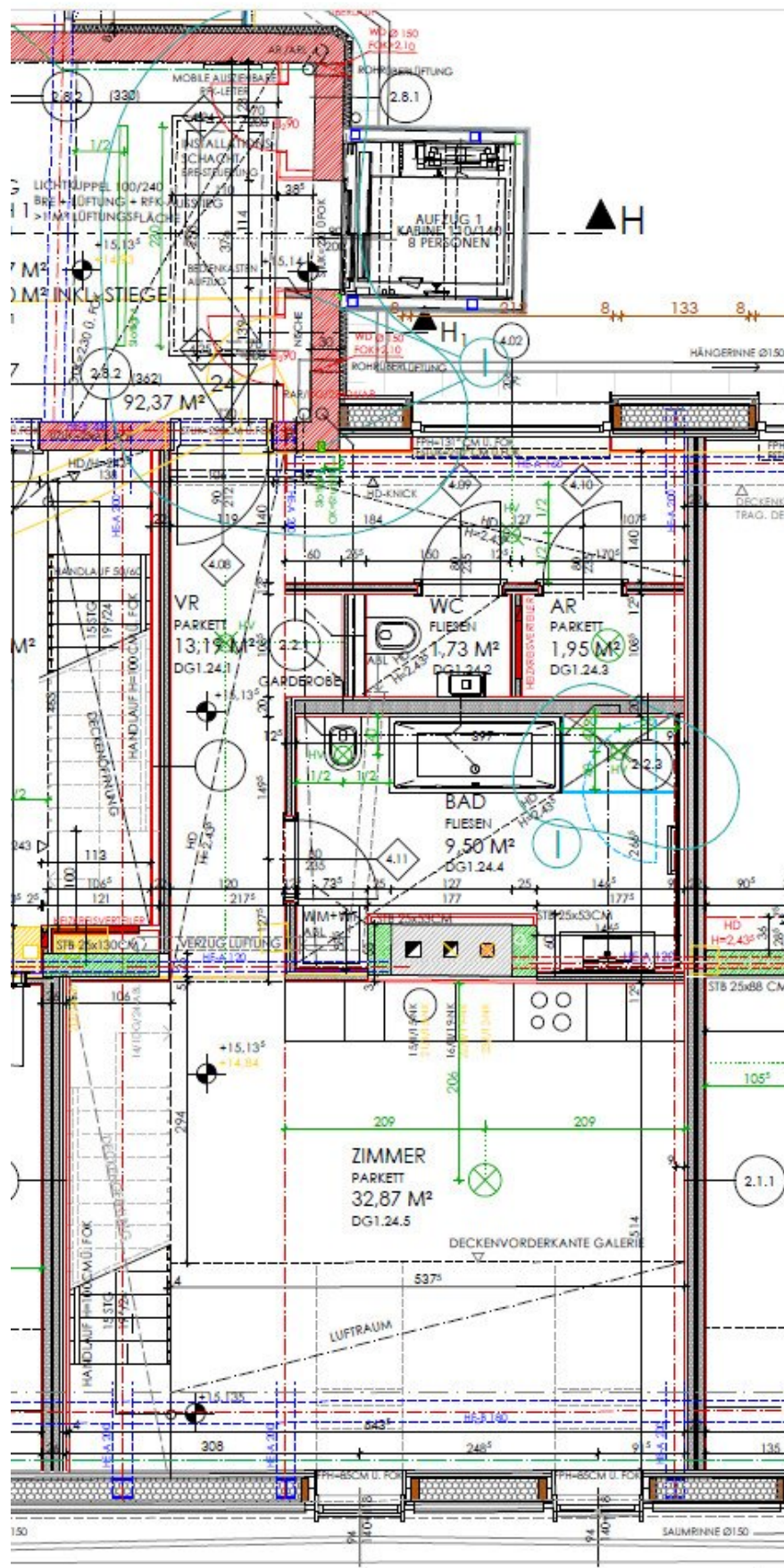


Ebene 2 DG 2



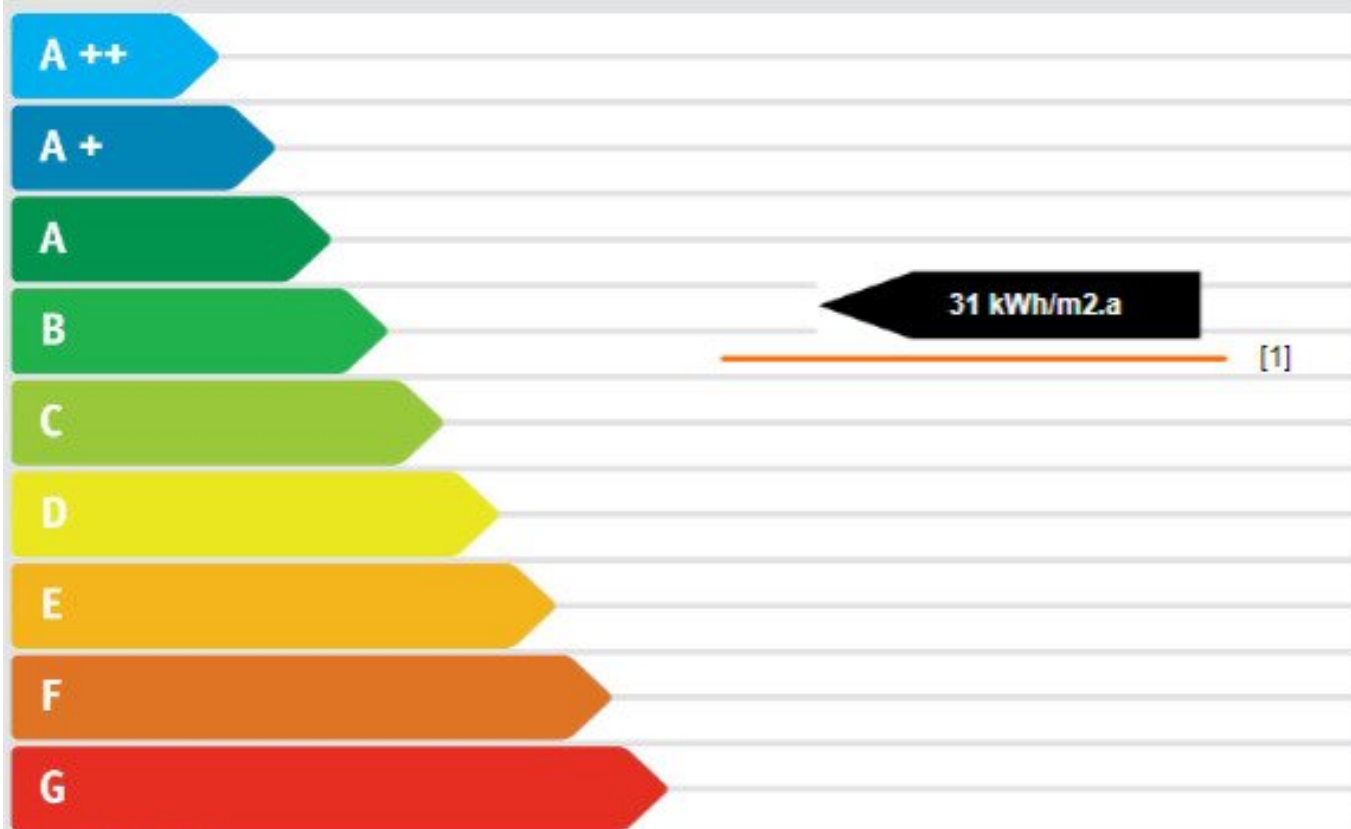








SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



[1] Anf. Bauordnung

## Objektbeschreibung

**360 Tour / Einzigartige, architektonisch besonders ansprechende, schick-moderne 2-Zimmer-Dachterrassen-Maisonettewohnung mit Parkblick in bester Lage des 9. Bezirks- Nähe Spitalgasse / Michelbeuerngasse**

Zum **exklusiven Verkauf** gelangt eine **moderne** und sehr **exklusiv ausgestattete**, in **Erstbezugsqualität**, **2-Zimmer-Maisonette-Dachterrassenwohnung** mit **herrlichem Parkblick** in **sehr guter, zentraler Lage des 9. Bezirks - Nähe Arne Karlsson Park**.

Die **Wohnung** selbst erstreckt sich **maisonettartig über das 1. und 2. DG** eines **wunderschönen, repräsentativen und generalsanierten Jahrhundertwendehauses** und verfügt über eine **hofseitig gelegene ca. 8m<sup>2</sup> große Terrasse**.

Das **ca. im Jahre 2011 errichtete Dachgeschoss** wurde **architektonisch besonders anspruchsvoll als Tonnenkonstruktion** mit **beeindruckender Raumhöhe** und **Parkblick** ausgeführt.

Dieses **Objekt besticht** vor allem durch **die sehr gute Lage**, die **einzigartige Architektur**, dem **herrlichen, unverbaubaren Parkblick** (Arne-Karlsson-Park), die **moderne Gesamtausstattung**, die **durchdachte Grundrissqualität**, die **moderne Komplettküche**, die **hofseitige Terrasse** sowie die **exklusiven Sanitäreinrichtungen**.

- **beste Infrastruktur** (Geschäfte des täglichen Bedarfes, Volksoper, City-Nähe, Universität, Apothekerhaus, Liechtensteinpark, etc.)

- **beste öffentliche** (5, 33, 41, 40, 42, 37, U6, geplante U5-Station) und individuelle Verkehrsanbindung - City sehr gut erreichbar.

- Garagenplätze sind eventuell in der näheren Umgebung anmietbar.

**360 Grad-Tour Link:** <https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZY6C>

**Kaufpreis:** VB € 849.900.-

**Besichtigungswunsch:** Höflichst ersuchen wir Sie um telefonische Kontaktaufnahme -  
**Kontakt:** siehe Angebotsunterlagen.

**Raumaufteilung:**

**DG 1:**

- Diele
- WC mit Handwaschbecken
- Badezimmer mit Wanne, Waschtisch, WC, Waschmaschinenanschluss
- Wohn-/Esszimmer mit integrierter, moderner Komplettküche (Ceranfeld, Spüle, Geschirrspüler, Dunstabzug, Kühlschrank mit Gefrierfach)
- Abstellraum
- Aufgang 2. Ebene

**DG 2:**

- Wohnzimmer / Galeriezimmer (ev. teilbar)
- Ausgang auf die hofseitige Terrasse

**Ausstattung:**

- erstklassige Gesamtausstattung
- beste bautechnische Qualität
- lichtdurchflutete Räume



- moderne Metallverbundfenster
- Fußbodenheizung mit Einzelzimmerregelung
- Grundlastkühllastabdeckung / wasserbasierte Hausklimatisierung (siehe Ausstattungsbeschreibung)
- hochwertige Parketten, Fliesenböden
- durchdachte Einbauschränke
- gt. elektrische Dachflächenfenster
- elektrische Außenrollos
- Dachterrasse mit Holzboden und Wasseranschluss
- Kellerabteil
- Fernwärme
- **Energieausweis (HWB 31,00 kWh/m²a, HWB-Klasse B lt. EA vom 19.12.2021)**
- **Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!**
- **Sehr gerne können wir Ihnen bei näherem Interesse nähere Details (WEV, Pläne, GB-Auszug, BK-Vorschreibung, BK-Abrechnung, etc.) zum Objekt übermitteln.**
- **Sie können selbstverständlich das kausale Wohnungseigentumsobjekt auch durch einen Sachverständigen (Architekt/Baumeister, etc.) Ihrer Wahl zu Ihren Kosten prüfen lassen.**

#### **HINWEIS:**

**Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertvolles Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!**

**Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur**

## **Verfügung!**

### **Schon heute für IHRE Realität von morgen!**

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 <2.000m

#### **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