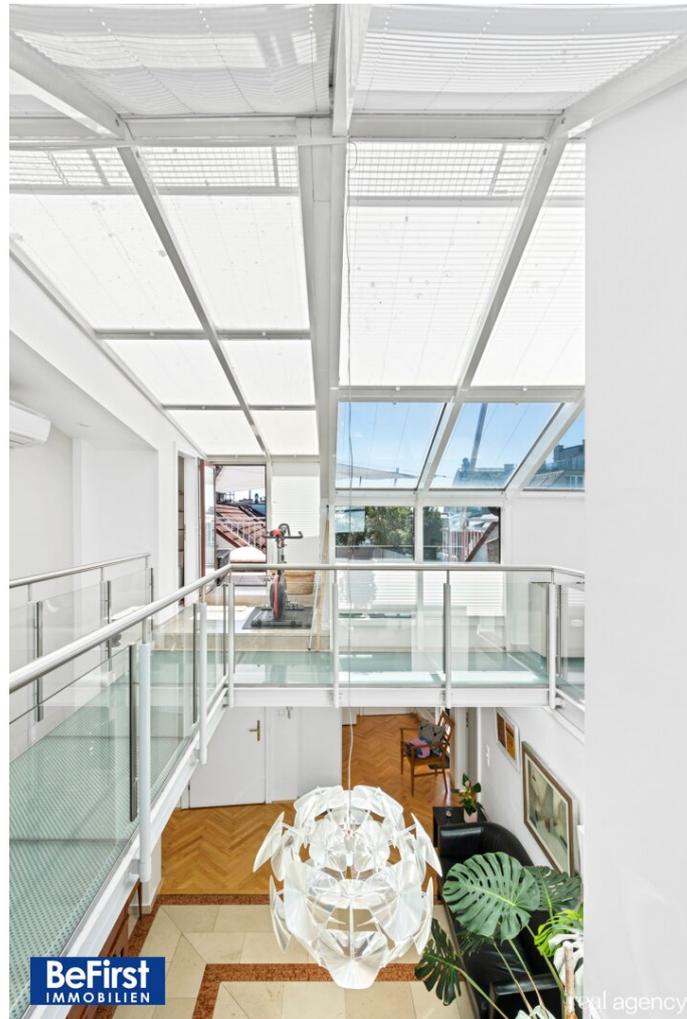


## Charmantes, großzügiges Dachterrassenjuwel in phantastischer Lage nahe Votivkirche



**Objektnummer: 6781**

**Eine Immobilie von BeFirst Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	181,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	15,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 138,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,69
<b>Kaufpreis:</b>	1.500.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	314,02 €
<b>USt.:</b>	38,37 €

## Ihr Ansprechpartner



### Barbara Preis

BeFirst Immobilien GmbH  
Untere Weißgerberstraße 16/4  
1030 Wien

T +436769206640

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









BeFirst  
IMMOBILIEN

real agency



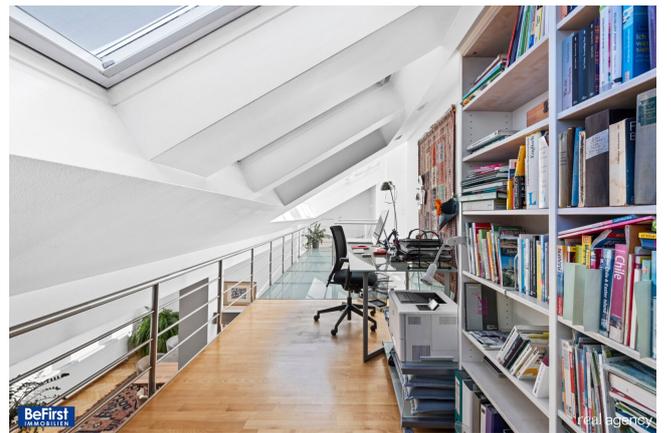
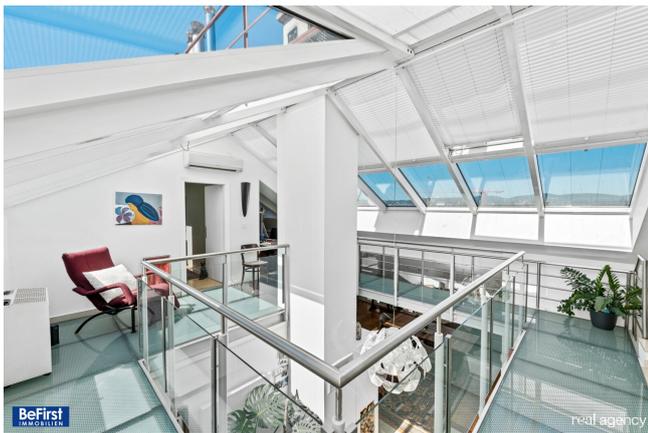
BeFirst  
IMMOBILIEN

real agency



BeFirst  
IMMOBILIEN

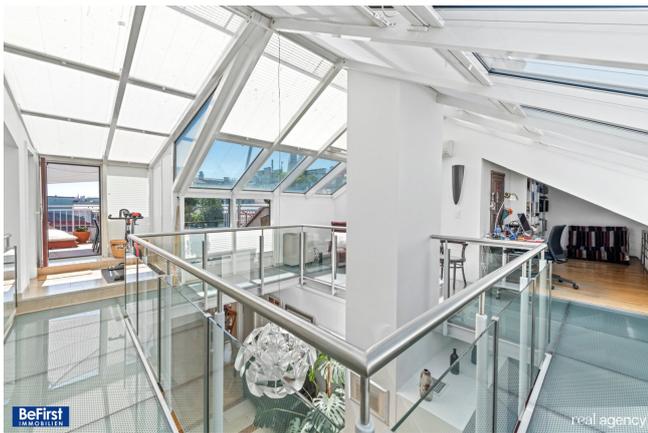
real agency











## Objektbeschreibung

Diese sehr schicke und architektonisch toll gestaltete Dachterrassenwohnung in phantastischer Lage zwischen der Votivkirche und dem Servitenviertel gelegen, besticht neben der modernen und offenen Raumaufteilung allen voran durch zwei ruhig gelegene, herrliche Terrassen. Die Immobilie mit rd. 181m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche wurde hochwertigst in einem der zauberhaften Gründerzeithäuser am Beginn der Berggasse errichtet. Die Wohnfläche teilt sich in eine erste Ebene mit großzügigem Entree, dem wunderschönen Wohnbereich, einer separaten, lichtdurchfluteten Küche und dem Schlafzimmer mit einem angeschlossenen Badezimmer sowie der in einen hübschen, sonnendurchfluteten Innenhof ausgerichteten rd.16m<sup>2</sup> großen Terrasse. Eine Garderobe, ein weitere Abstell- und Wirtschaftsraum etc. zählen zudem zu der perfekt gestalteten Immobilie und geben ausreichend Stauraum. Die Decke im Eingangsbereich reicht durchgehend bis ins Obergeschoss und bietet damit in beiden Ebenen viel Licht und Helligkeit. Auch im OG zeigt sich die harmonische Planung. Eine nach beiden Seiten offene, verglaste Galerie dient als verbindendes Element zu einem Kinder-/Gästezimmer, einem Arbeitsbereich und einem weiteren Bad mit Dusche/WC sowie der herrlichen 20m<sup>2</sup> großen zweiten Terrasse, die ebenfalls in den Innenhof ausgerichtet ist. Beheizt wird über Fußbodenheizung und Radiatoren mit Gas oder über den wunderschönen, offenen Kamin im Wohnbereich. Alle Veluxfenster verfügen über Innen- und Außenbeschattung. Die Kühlung erfolgt über Klimageräte.

### Raumaufteilung:

#### EG

- Eingangsbereich
- Wohnzimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- WC

- Abstellbereich
- Wirtschaftsraum
- Garderobe
- Terrasse

## **OG**

- offene Galerie
- kleineres Schlafzimmer
- Arbeitsbereich
- Badezimmer mit Dusche und WC
- weitere Terrasse

### **Zusätzliches kleines Juwel im Innenhof:**

Ein weiteres Gebäude, das dieser Immobilie zugeschrieben wird, ist ein ebenerdiges Ziegelgewölbe im beschaulichen Innenhof. Dieses bietet sich hervorragend als Atelier, Werkstatt, Weinkeller oder Bereich für Räder an. Es verfügt über Strom und Wasser.

Ebenso steht ein KfZ Abstellplatz im Eigentum in diesem wunderschönen Innenhof zur Verfügung.

### **Lage:**

Mit der Berggasse liegt diese Immobilie in einem der besonders begehrten und beliebten Grätzl in Wien. In wenigen Minuten gelangt man fußläufig in die Innenstadt aber ebenso in die

herrlich grünen Anlagen des alten AKH und ebenso ins Servitenviertel nächst dem Donaukanal. Sämtliche öffentlichen Verkehrsmittel in alle Richtungen sind auf kurzem Weg erreichbar. Neben der U2 Schottentor wird in Kürze auch die U5 eröffnet. In wohl kaum einem Bezirk gibt es ein so dichtes Netz an Gesundheitseinrichtungen und ärztlicher Versorgung. Aber auch das Angebot an Bildungs- und Kultureinrichtungen ist hervorragend. Die kulinarische Vielfalt lässt ebenso keine Wünsche offen.

Die Wohnung wird unmöbliert übergeben.

**Sehr gerne stehe ich Ihnen jederzeit für weitere Fragen und ausführliche Besichtigungen zur Verfügung.**

**Barbara Preis**

geprüfte Immobilienmaklerin

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap