

**Blick über Wien I 3 Außenflächen I ca. 67 m<sup>2</sup>  
beeindruckender Wohn-Essbereich I Stellplätze im Haus  
verfügbar I**



**Objektnummer: 16318**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	158,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	214,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 73,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,83
<b>Kaufpreis:</b>	1.395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	327,05 €
<b>USt.:</b>	41,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

50.220,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sebastian Scheuermann**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 676 420 78 46



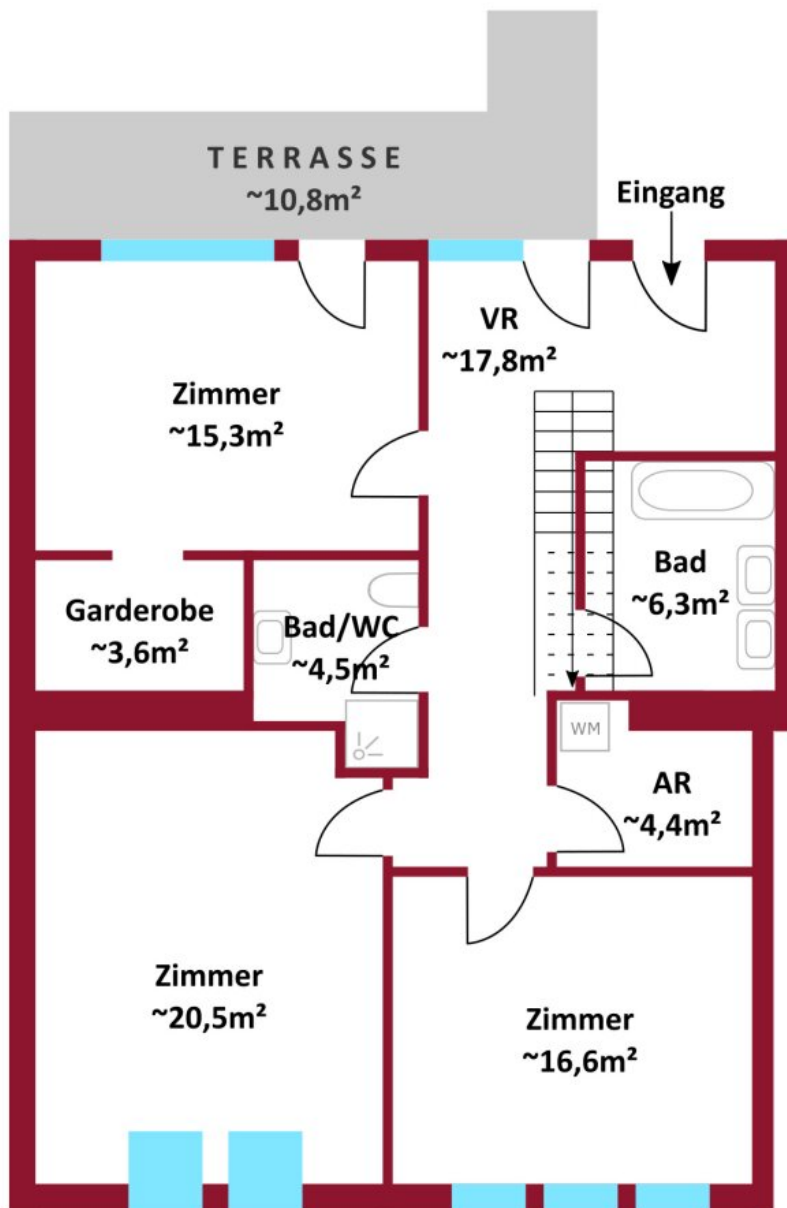


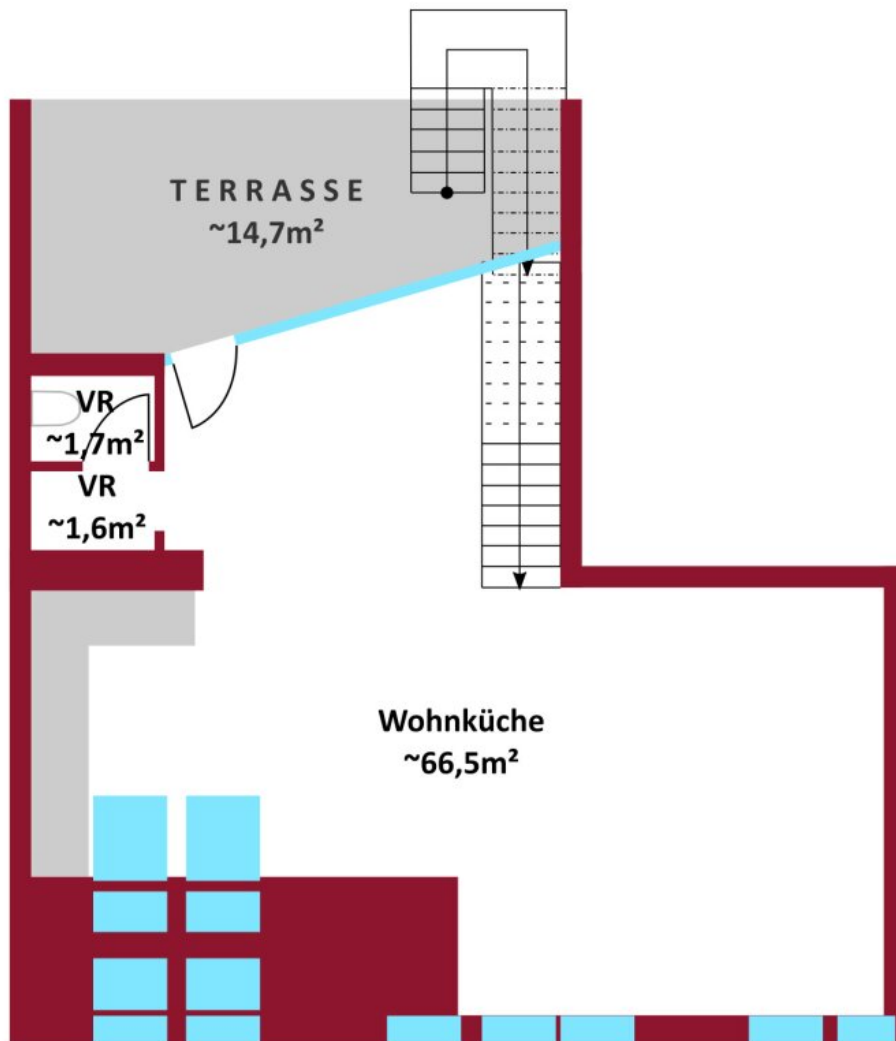


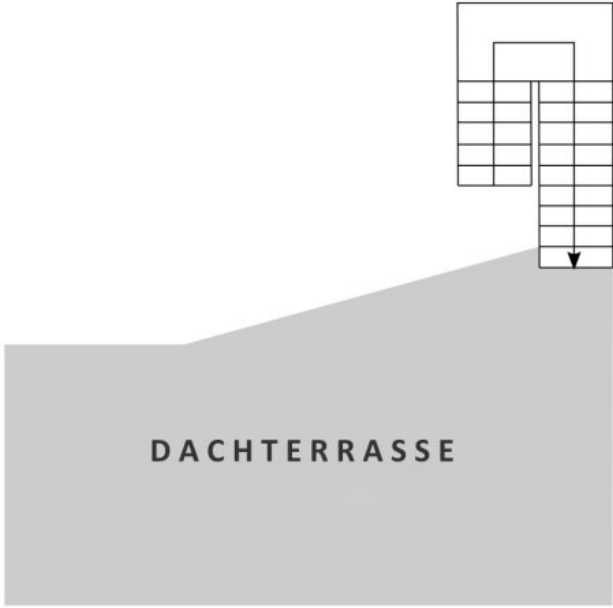














## Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich über zwei Ebenen und überzeugen durch eine durchdachte Raumaufteilung, die Großzügigkeit mit Funktionalität verbindet:

- **1. Dachgeschoss (ca. 89 m<sup>2</sup>)**
  - Vorraum (ca. 17,8 m<sup>2</sup>) – heller Eingangsbereich mit Stauraum
  - Schlafzimmer (ca. 15,3 m<sup>2</sup>) mit begehbarem Kleiderschrank (ca. 3,6 m<sup>2</sup>) und hofseitiger Terrasse innenhofliegend (ca. 10,8 m<sup>2</sup>)
  - Zwei Badezimmer (ca. 4,5 m<sup>2</sup> und 6,3 m<sup>2</sup>) – eines mit Badewanne und das andere mit Dusche und WC
  - Zwei weitere Zimmer (ca. 20,5 m<sup>2</sup> und ca. 16,6 m<sup>2</sup>) – ideal als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer
  - Abstellraum/Waschküche (ca. 4,4 m<sup>2</sup>)
- **2. Dachgeschoss (ca. 70 m<sup>2</sup>)**
  - ca. 67 m<sup>2</sup> großer, offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit großzügiger Glasfront
  - Zugang zur begrünten Innenhof-Terrasse (ca. 14,7 m<sup>2</sup>)
  - Gäste-WC (ca. 1,7 m<sup>2</sup>) und zusätzlicher Abstellraum (ca. 1,6 m<sup>2</sup>)
  - Außentreppe zur Dachterrasse
- **3. Dachgeschoss**
  - Begrünte Dachterrasse (ca. 50 m<sup>2</sup>) mit Panoramablick über die Stadt

## Ausführung & Ausstattung

- Helle Räume mit hochwertigem Holzboden

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

#### **Energieausweis:**

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

**Kaufpreis:** 1.395.000 €

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

In der hauseigenen Garage sind aktuell 2 Stellplätze zur Anmietung verfügbar. Die aktuellen Kosten belaufen sich bei einem Stellplatz auf 180,--€ monatlich.

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

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://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