

Exklusive Dachterrassenwohnung beim Museumsquartier



Objektnummer: 5458

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	121,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Gesamtmiete	2.800,25 €
Kaltmiete (netto)	2.570,00 €
Kaltmiete	2.779,32 €
Betriebskosten:	209,32 €
USt.:	20,93 €
Provisionsangabe:	

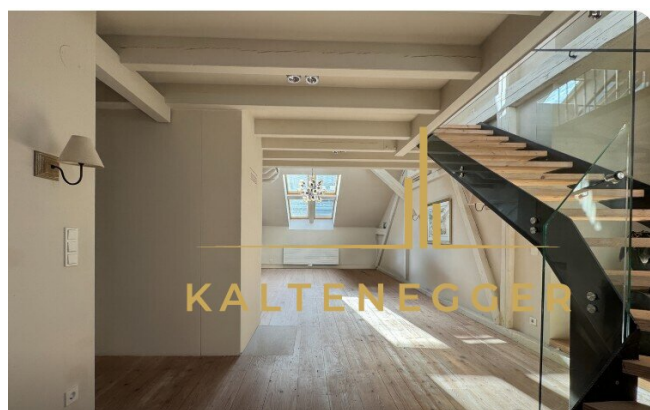
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

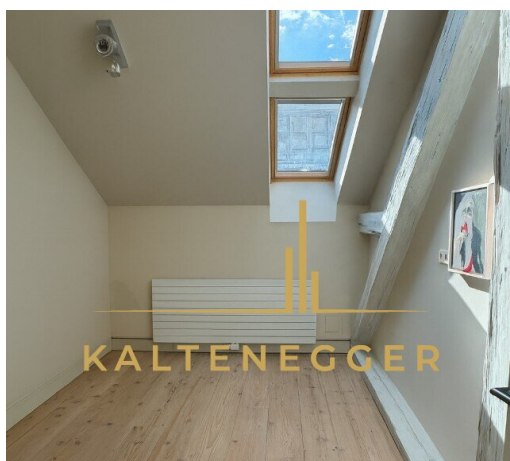


Geschäftsführer Martin Kaltenegger

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien









EINGANGS-EBENE

Bezeichnung	Fläche
Vorraum	4,19m²
WC	1,96m²
Wohnküche	46,38m²
Gang	6,32m²
Zimmer	12,39m²
Bad	4,62m²
WC	1,60m²
Zimmer	10,85m²
Galerie	31,50m²
Ablage	1,39m²
Gesamt	121,20m²
50% Terrasse (11,59m²)	5,80m²
Gesamt	127,00m²

KALTENEGGER



Objektbeschreibung

Diese exklusive Dachterrassenwohnung im Herzen des 7. Bezirks vereint urbanes Lebensgefühl mit höchster Wohnqualität.

Schon beim Betreten beeindruckt der großzügige Wohn- und Küchenbereich mit sichtbaren Holzbalken, stilvollem Kamin und großen Dachflächenfenstern, die den Raum in warmes Licht tauchen. Die moderne Küche ist perfekt integriert und lädt zum gemeinsamen Kochen ein.

Über die elegante Treppe gelangt man in die obere Wohnebene mit Galerie – ideal als Homeoffice oder Bibliothek – sowie zur chilligen Terrasse.

Das Schlafzimmer bietet Ruhe und Komfort, ergänzt durch ein hochwertiges Bad mit Dusche, separates WC und großzügigen begehbaren Kleiderschrank.

Lage & Infrastruktur:

Nur wenige Schritte zu U2 Museumsquartier, U3/U2 Volkstheater, Straßenbahn 49 und Bus 13A. Schulen, Kindergärten und Lokale befinden sich in unmittelbarer Nähe – die perfekte Kombination aus urbanem Leben und privatem Rückzugsort.

Highlights:

- Großzügige Wohnküche mit Kamin
- Dachterrasse
- Galerie / Homeoffice
- Exklusive Ausstattung
- Toplage im 7. Bezirk

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.