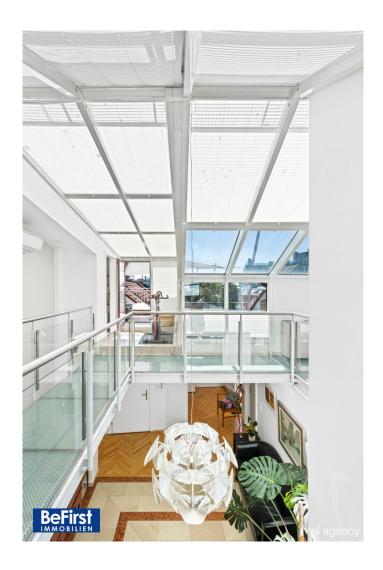
# Charmantes, großzügiges Dachterrassenjuwel in phantastischer Lage nahe Votivkirche



Objektnummer: 6781-1
Eine Immobilie von BeFirst Immobilien

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land: Österreich PLZ/Ort: 1090 Wien

Baujahr: 1900
Zustand: Gepflegt
Alter: Altbau

Nutzfläche:158,98 m²Gesamtfläche:181,23 m²Lagerfläche:15,82 m²

Zimmer:3Bäder:2WC:2Terrassen:2

Stellplätze: 1
Heizwärmebedarf: 1

E 138,00 kWh / m² \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: E 2,69

**Kaufpreis:** 1.500.000,00 €

Betriebskosten: 314,02 € USt.: 38,37 €

# **Ihr Ansprechpartner**



# **Barbara Preis**

BeFirst Immobilien GmbH Untere Weißgerberstraße 16/4 1030 Wien

T+436769206640



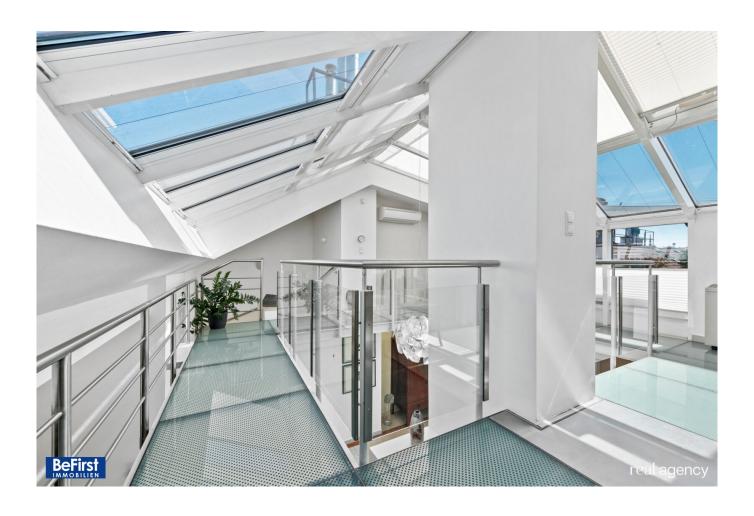








































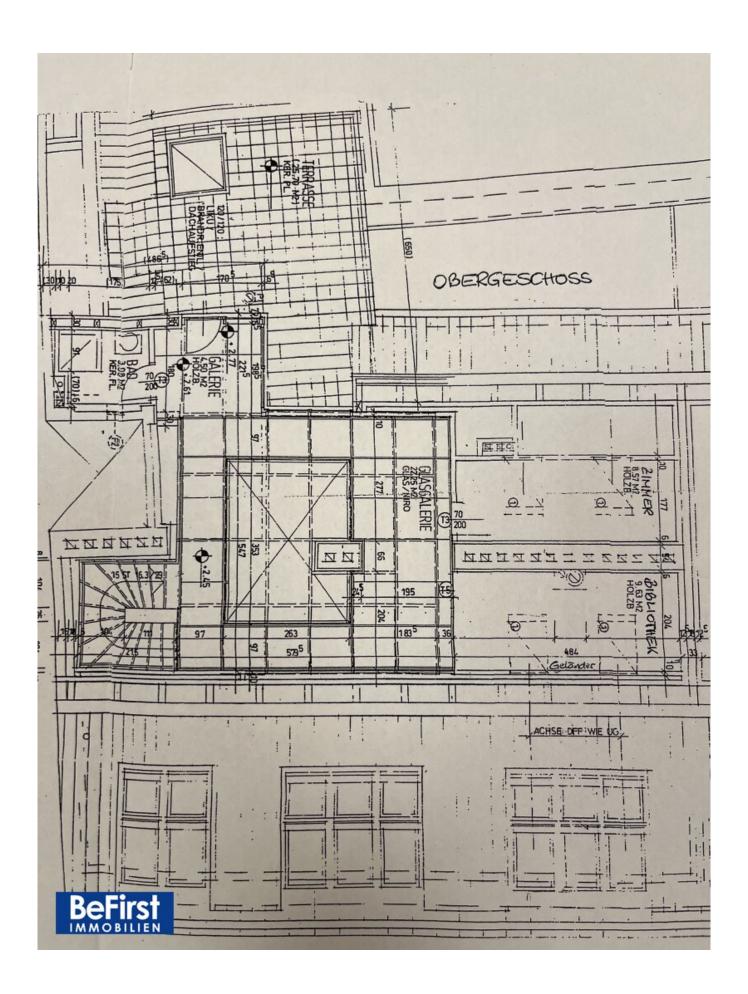


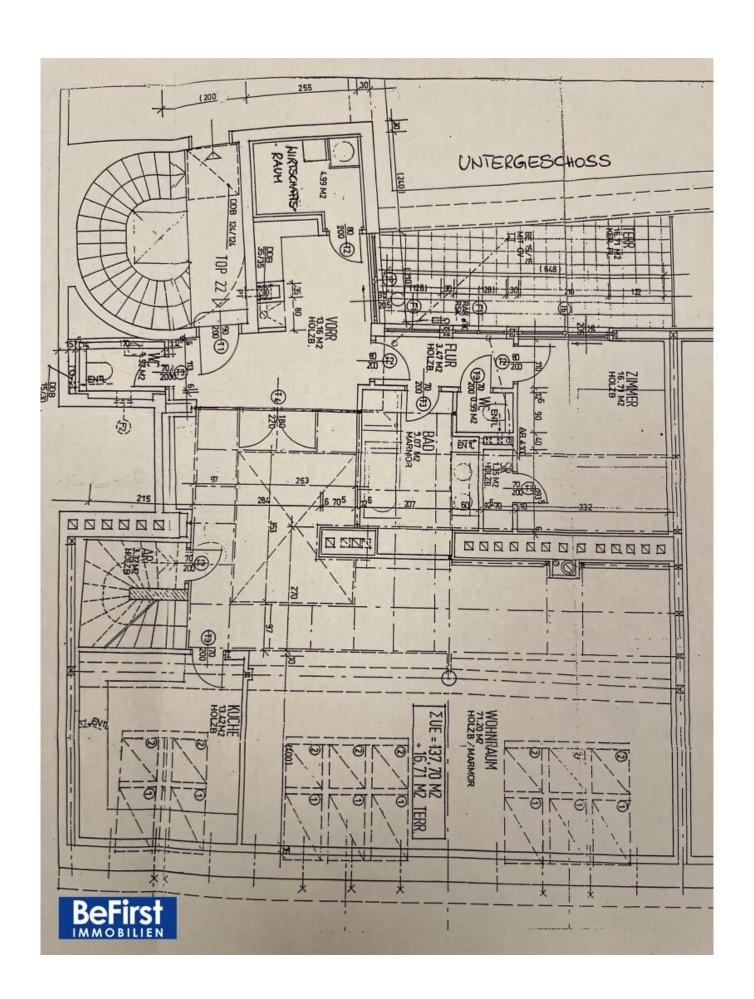












# **Objektbeschreibung**

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. 181m2 Wohnnutzfläche (inkl. 22,25m2 Galerie) 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.16m2 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 20m2 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

| 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<br>Grätzl in Wien. In wenigen Minuten gelangt man fußläufig in die Innenstadt aber ebenso in die   |

• Abstellbereich

Wirtschaftsraum

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