

## 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit hofseitigen Balkon - Erstbezug! Nähe Kutschkermarkt



Stagingbeispiel

**Objektnummer: 141/84378**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1180 Wien                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 64,33 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 66,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,39                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 663.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3%

## Ihr Ansprechpartner



### Fabian Doll

Rustler Immobilientreuhand

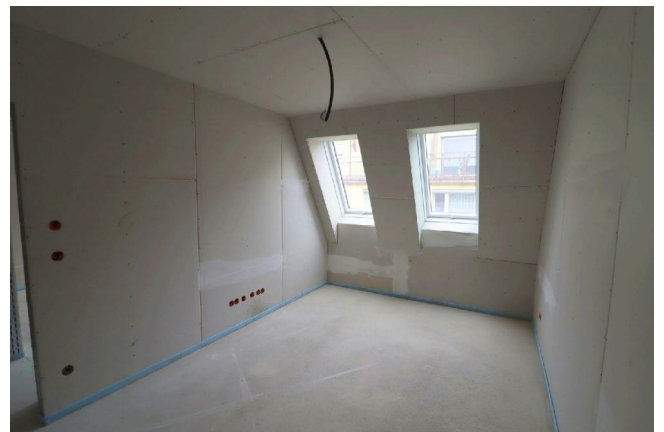
T +43 676 834 34703

H +43 676 834 34 703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

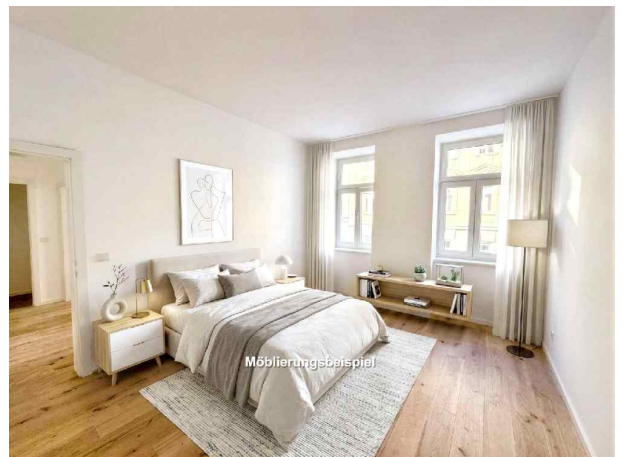
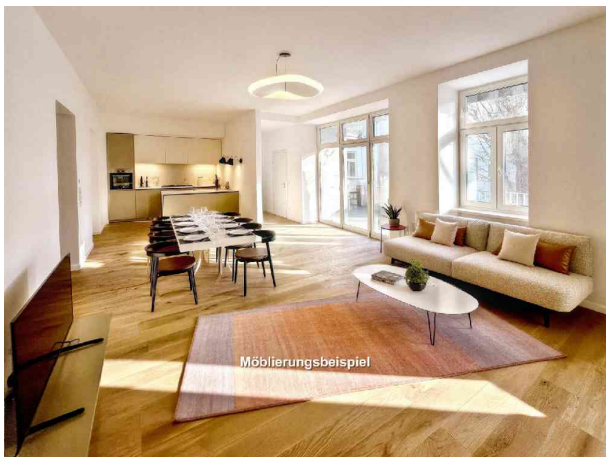


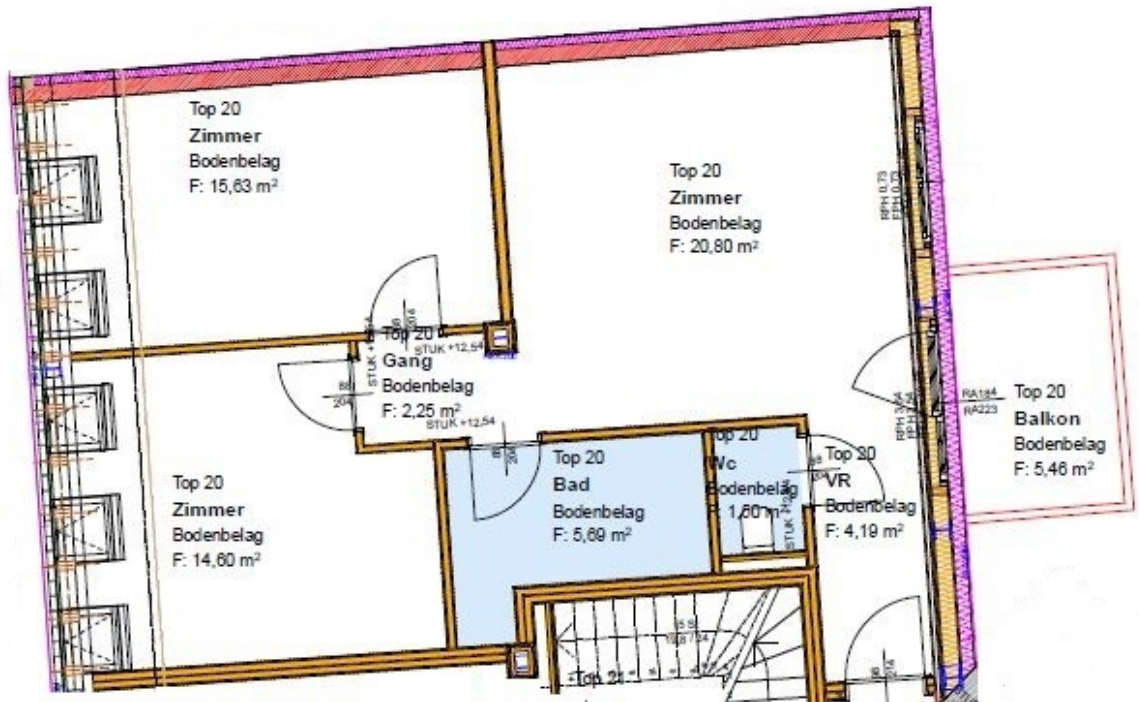


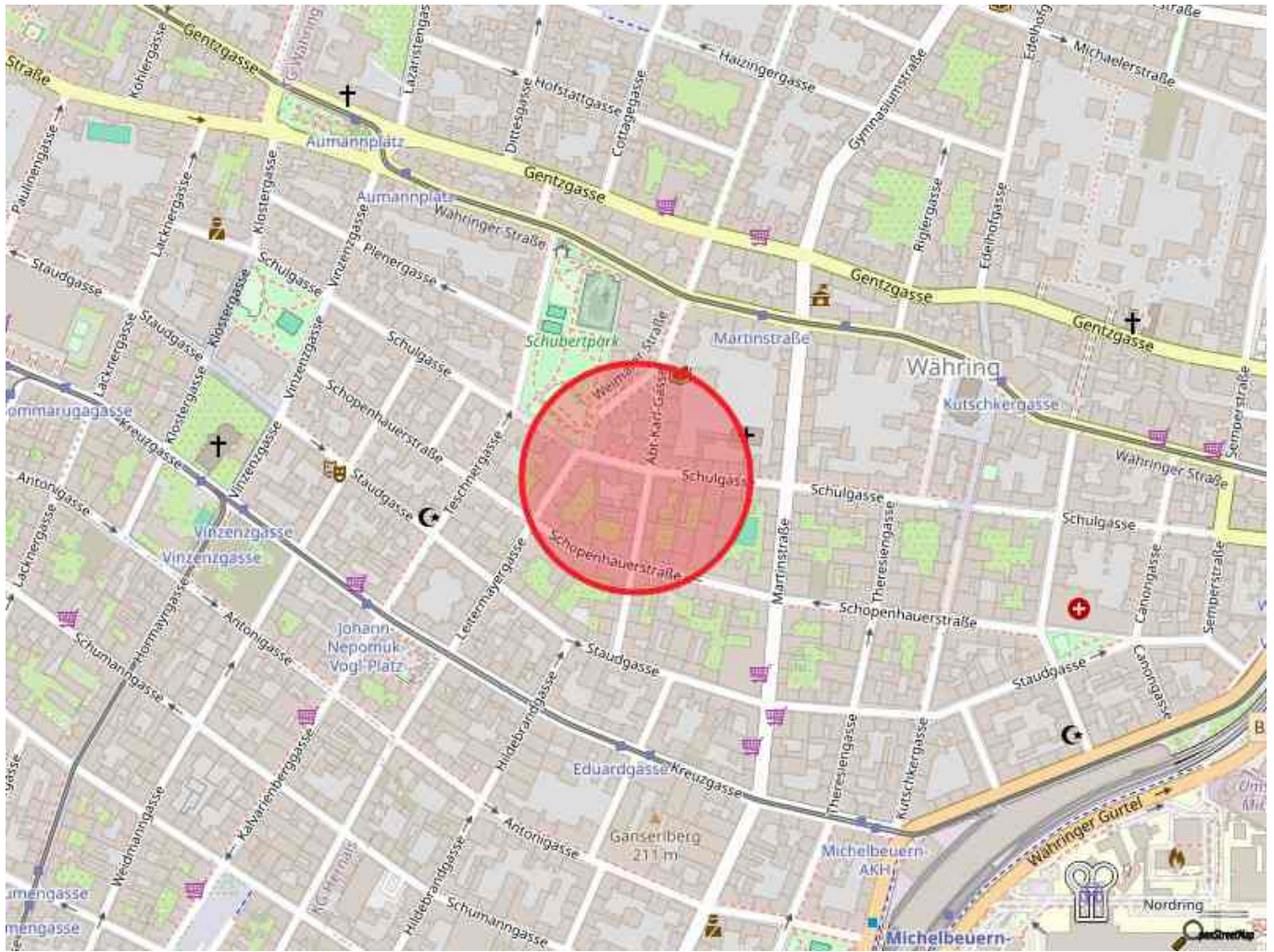












## Objektbeschreibung

### „Der Benediktiner“ – Stilvoll Wohnen im Herzen von Währing

In der begehrten Wohngegend des 18. Bezirks, in der **Abt-Karl-Gasse 19 / Ecke Schulgasse 51**, präsentiert sich das revitalisierte Wohnhaus **"Der Benediktiner"** – eine gelungene Verbindung aus klassischem Wiener Altbau und modernem Wohnkomfort.

Im neu ausgebauten Dachgeschoss befinden sich insgesamt 6 exklusive Wohnungen, davon 3 stilvolle Maisonettwohnungen. Besonders hervorzuheben ist die Top 23, die mit einer großzügigen Dachterrasse und einem atemberaubenden 360-Grad-Blick über Wien beeindruckt – ein einzigartiges Wohngefühl hoch über den Dächern der Stadt.

**Das liebevoll generalsanierte Gründerzeithaus wurde umfassend modernisiert und erstrahlt in neuem Glanz. Das bestehende Gebäude umfasst 16 hochwertige Wohnungen mit Größen zwischen ca. 37 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup>, viele davon mit Freiflächen wie Eigengärten, Balkonen, Terrassen oder Loggien.**

#### Ausstattung und Architektur

Das Objekt überzeugt durch eine hochwertige Bauweise und ein stimmiges Ausstattungskonzept, das Altbauflair mit zeitgemäßen Standards verbindet:

Edle **Echtholzparkettböden** in den Wohnräumen

**Fußbodenheizung** mittels moderner **Luft-Wärmepumpe**

**Großformatige Feinsteinzeugfliesen** in Bad und WC

Hochwertige **Sanitärausstattung** und Design-Armaturen

**Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung**, Bei den Dachflächenfenstern der Wohnungen werden Außenrollos mit elektrischem Antrieb hergestellt

**Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenräume** im Haus

Helle, durchdachte Grundrisse, großzügige Freiflächen und ein harmonisches Design sorgen für ein exklusives Wohngefühl mit zeitloser Eleganz.

#### Lage und Umgebung

Die Liegenschaft befindet sich im beliebten **Cottageviertel von Währing** – einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen **Einkaufsmöglichkeiten**, dem **Kutschkermarkt**, gemütlichen **Cafés**, **Schulen** und **Gesundheitseinrichtungen** in unmittelbarer Nähe.

Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet:

Straßenbahnlinien **40, 41 und 42**

**U-Bahn-Linie U6** (Station Währinger Straße/Volksoper) in wenigen Minuten erreichbar

**Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen**



**Besichtigungstermin!**



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.