

## Erstbezug! Wunderschöne 2-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Loggia nahe Kutschkermarkt



Wohnzimmer1

**Objektnummer: 141/84380**  
**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>	57,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 66,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,39
<b>Kaufpreis:</b>	579.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



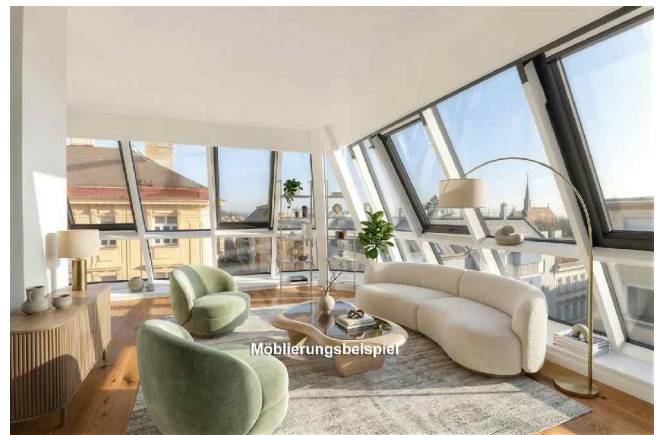
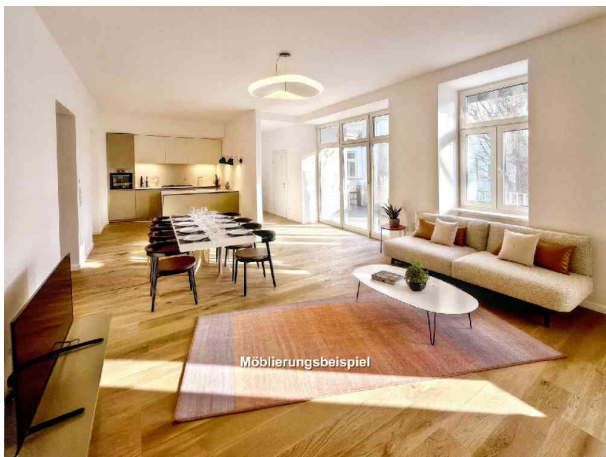
### Fabian Doll

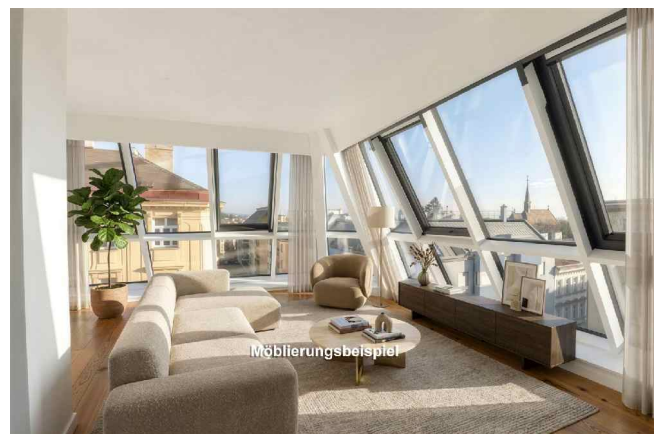
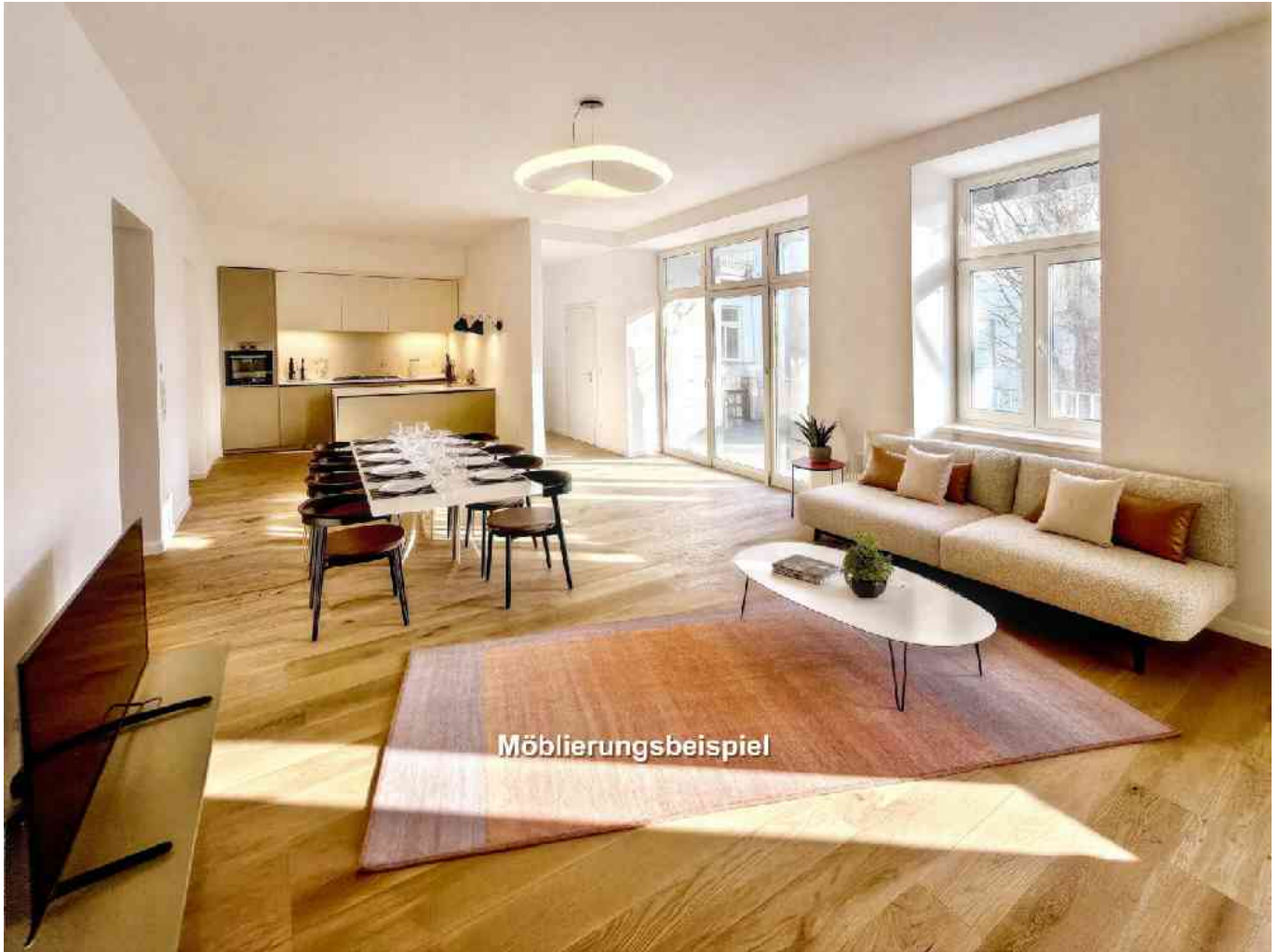
Rustler Immobilientreuhand

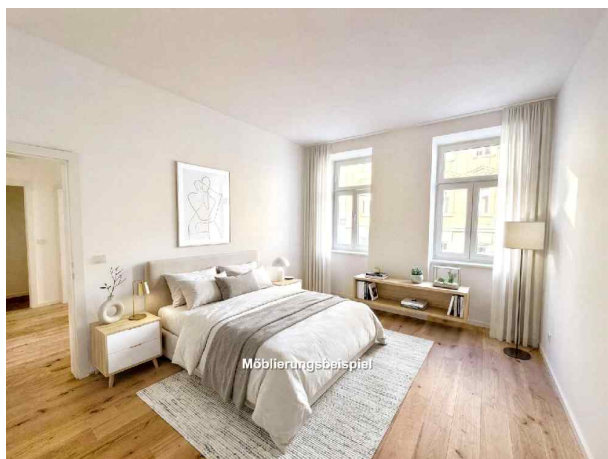
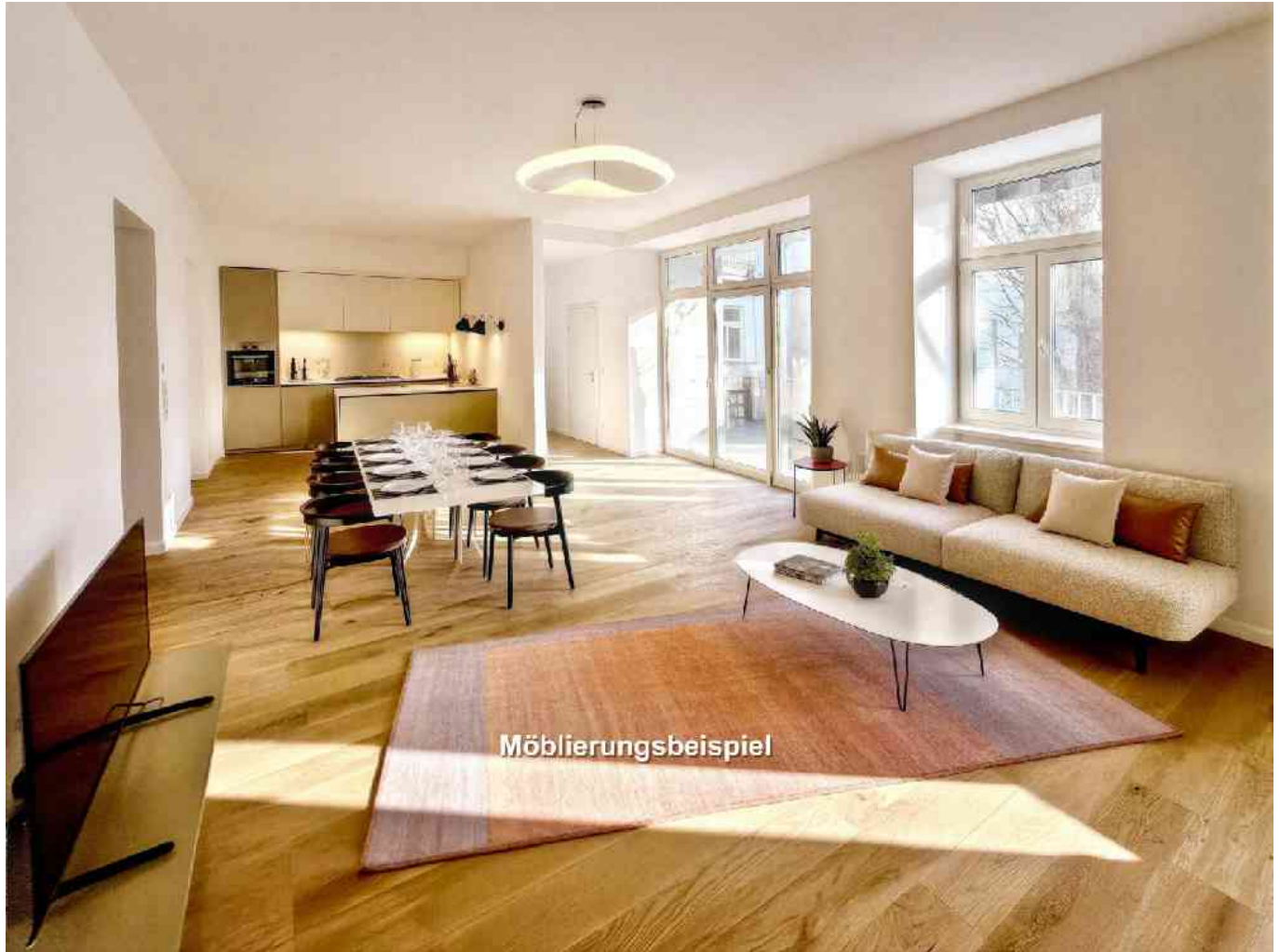
T +43 676 834 34703

H +43 676 834 34 703

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











## Objektbeschreibung

### **Erstbezug! Wunderschöne 2-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Loggia nahe Kutschkermarkt**

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.