# Herrliche DG-Maisonette mit 2 Hof-Terrassen bei der Volksoper, Währinger Straße



Terrasse - Ebene 2

**Objektnummer: 1619/7825** 

Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land: Österreich PLZ/Ort: 1180 Wien

Baujahr:2018Zustand:NeuwertigWohnfläche:113,00 m²

Zimmer: 4
Bäder: 2

WC: 2 Terrassen: 2

Heizwärmebedarf: B 48,70 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Kaufpreis:** 948.000,00 €

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

# Ihr Ansprechpartner



#### **Hubert Koller**

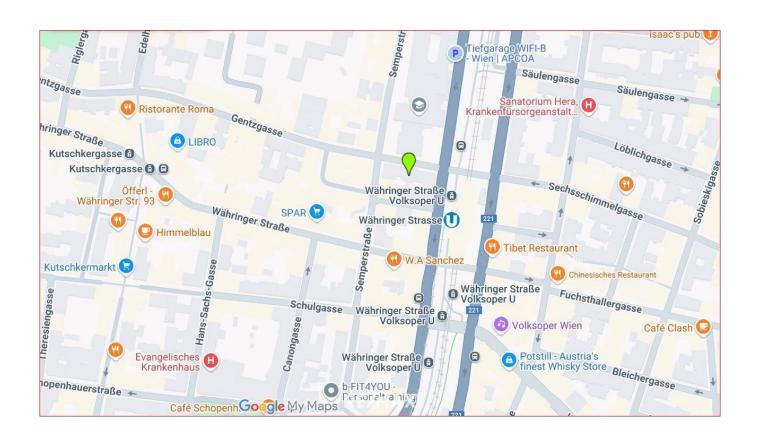
RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime GmbH Gentzgasse 13 1180 Wien

T +43 (0)1/470 25 00 H +43 (0)699/189 28 281











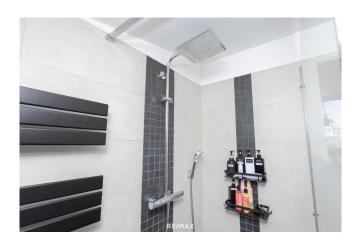




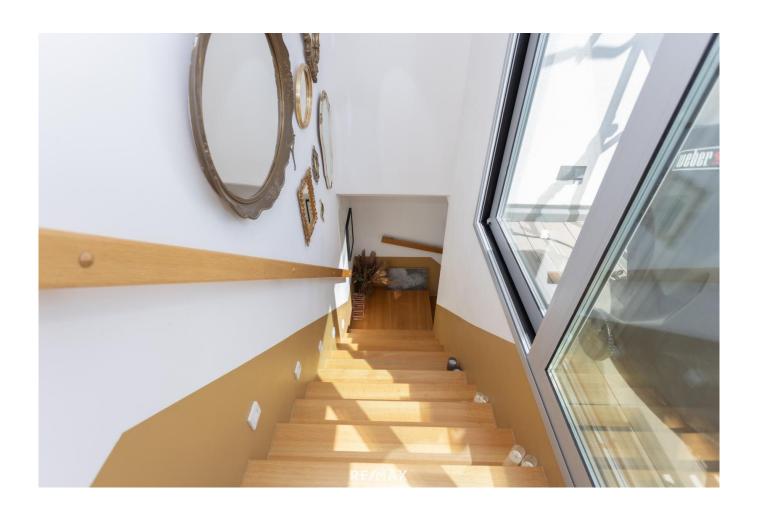






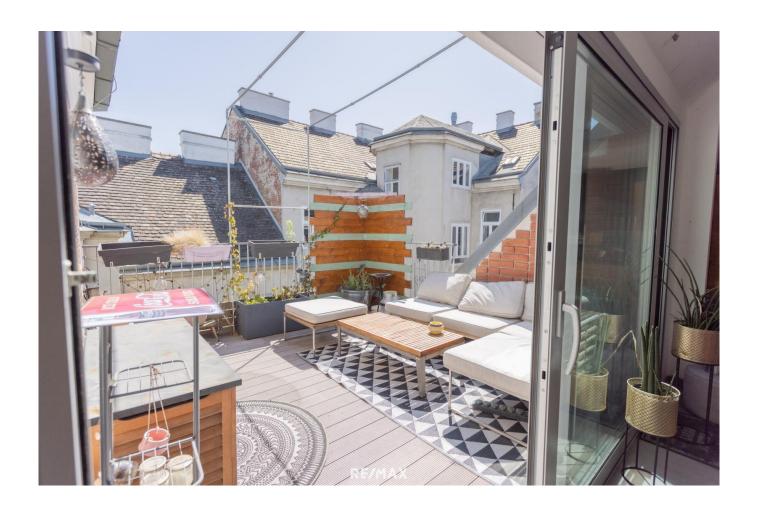














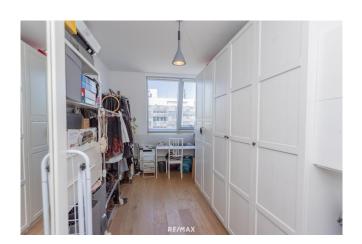










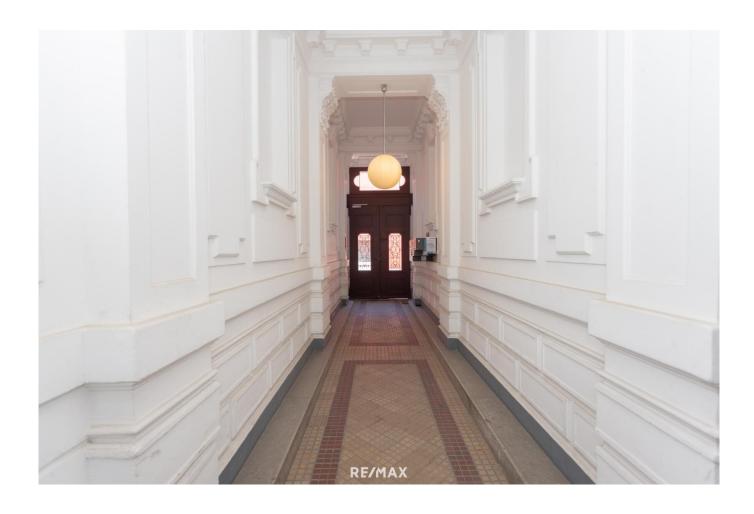






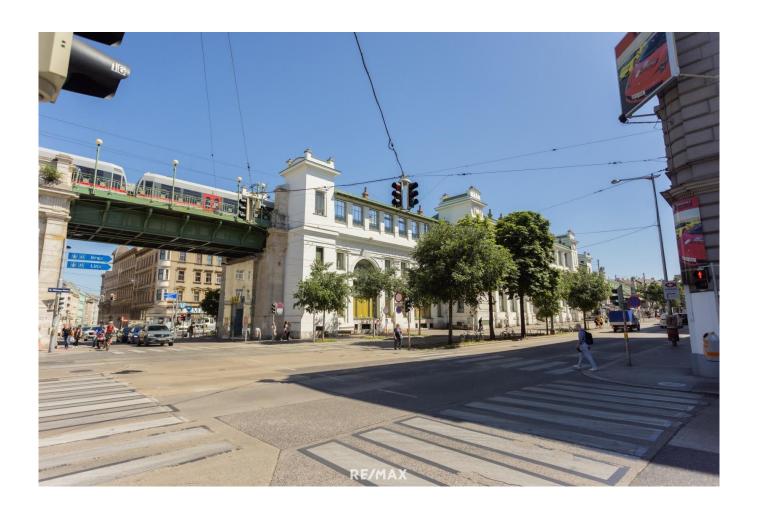






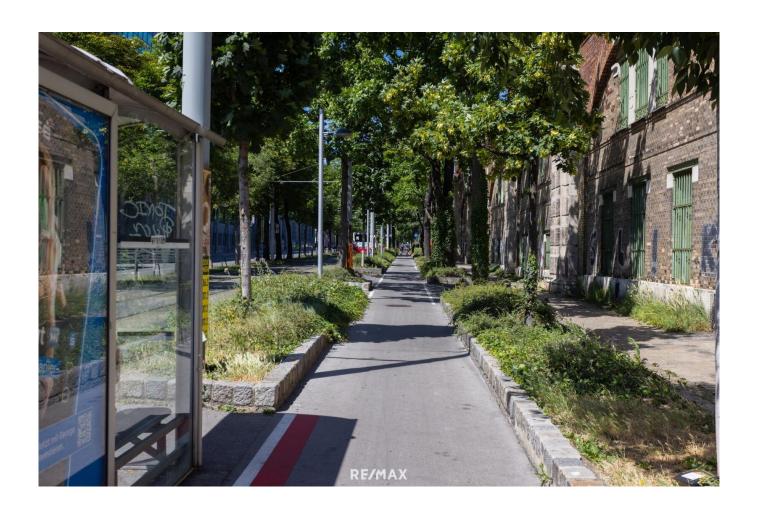








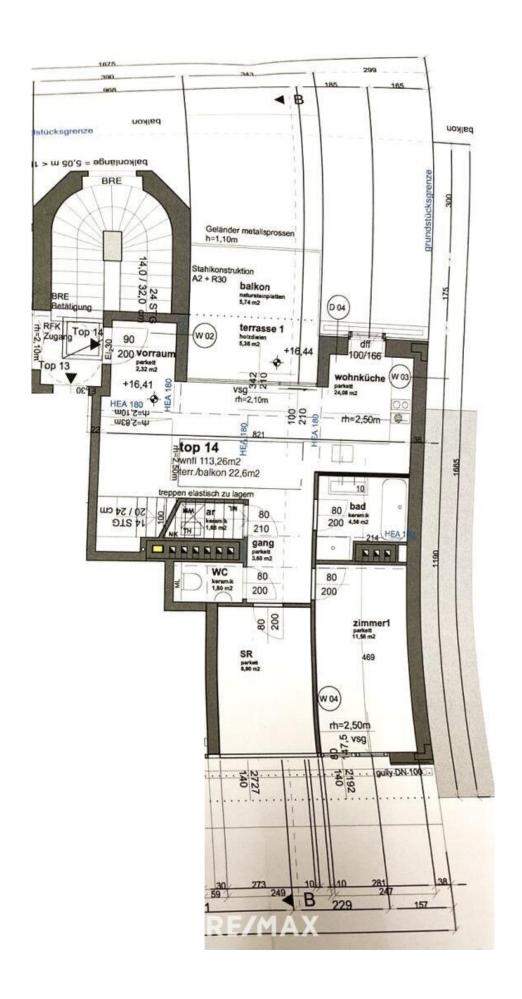


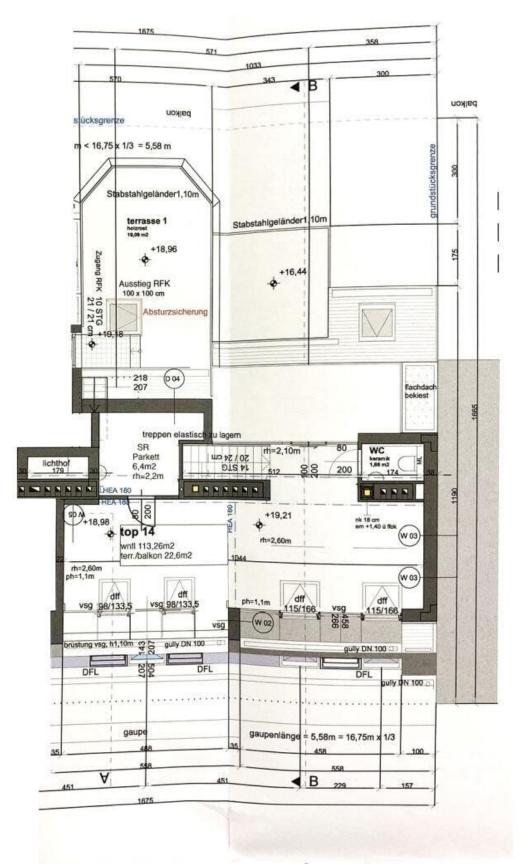












2. dachgeschoss | m 1:100

### **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf gelangt diese 4-Zimmer-Dachgeschoß-Terrassen-Maisonette auf einem Stilaltbau-Haus in unmittelbarer Nähe zur U6 Währinger Straße/Volksoper

Der Vorraum führt Sie in die ca. 30 m² große, hofseitige Wohnküche mit Zugang zur ca. 11 m² großen, hof- und südseitigen Terrasse.

Aus der Wohnküche gelangen Sie weiters in zwei Zimmer (ca. 9 m² bzw. 12 m²), ein Bad und ein separates WC.

Die Stiege bringt Sie in die 2. Ebene, wo Sie ein ca. 42 m² großes, helles Wohnzimmer mit kompletter Fensterfront und mit Zugang zu einer weiteren ca. 11 m² großen, hof- und südseitigen Terrasse erwartet. Auch auf dieser Ebene finden Sie ein Bad und ein separates WC vor.

#### Wohnungs-Highlights:

- Top Lage
- pro Ebene eine ca. 11 m² große, hof- und südseitige Terrasse
- Wohnküche mit Terrassenzugang
- 2. Ebene mit Loftcharakter mit kompletter Fensterfront
- Klimaanlage, Fußbodenheizung, elektrische Außenjalousien
- sehr gute öffentliche Anbindung
- sämtliche Einkaufsmöglichkeiten durch Währinger Einkaufsstraße und Kutschkermarkt in der Nähe

#### Highlights von Lage und Umgebung

- U6 Währinger Straße/Volksoper vor der Haustüre
- Straßenbahnlinien 40, 41 und 42 sowie Buslinie 40A Richtung Schottentor vor der Haustüre
- Währinger Einkaufsstraße vor der Haustüre
- Kutschkermarkt wenige Gehminuten entfernt
- gute Anbindung ans Radverkehrsnetz (Gürtelradweg)
- AKH und Evangelisches Krankenhaus in der Nähe

Monatliche Aufwendungen: Betriebskostenakonto EUR 280,95 Liftkostenakonto EUR 135,80 Instandhaltungs-Rücklage EUR 143,52 Monatsvorschreibung EUR 560,27

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.500m

#### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap