

**DAS LOFT I Erstbezüge I ~5 m hohe Decken I imposante  
Dachterrassen I U-Bahn-Nähe I**



**Objektnummer: 16470**

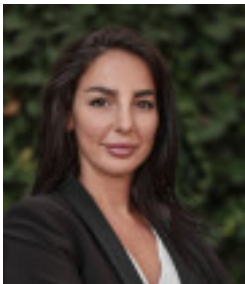
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,60 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	1.449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

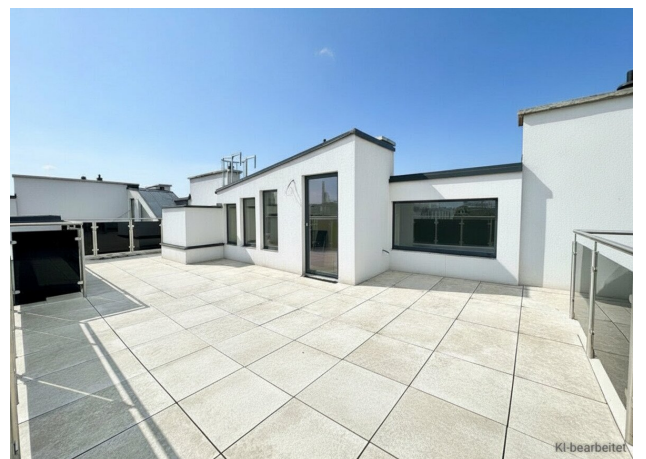
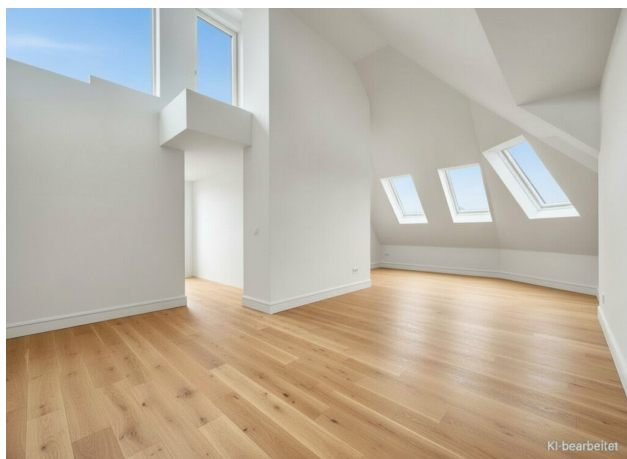
## Ihr Ansprechpartner



**Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30  
H +43 699 18 04 71 30







## TOP 28



Änderung Vorbehalten  
Einrichtung Beispielfhaft

## TOP 28



# Objektbeschreibung

## DAS LOFT - Luft. Raum. Freiheit.

Inmitten einer **gefragten Lage** des 4. Bezirks, umgeben von **hervorragender Infrastruktur** und einem **großzügigen Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln** entstanden **2 neue Dachgeschoss-Wohnungen**, die in ihrem **Design nicht außergewöhnlicher sein könnten!**

Hier verschmilzt **modernes Wohngefühl mit dem unverwechselbaren Charme eines Altbaus** – ein Zusammenspiel, das diese Wohnungen zu **echten Blickfängen** macht.

Die beiden Dachgeschoss-Residenzen mit **Wohnflächen von ca. 131 m²** überzeugen mit **offenen, lichtdurchfluteten Grundrissen, die das Bedürfnis nach Raum, Komfort und zeitgemäßem Wohnen** widerspiegeln.

### Einige der Highlights auf einen Blick:

- 2 Dachgeschoss-Wohnungen mit außergewöhnlichem Design
- fast 5m hohe Decken
- ca. 131m² Wohnflächen
- 4 Zimmer
- Freifläche auf jeder Ebene
- großzügige Dachterrassen mit Weitblick
- 2 Bäder pro Wohneinheit
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe

- Klimaanlage

Die Wohnungen befinden sich aktuell noch im belagsfertigen Zustand, werden vom Verkäufer jedoch schlüsselfertig übergeben - somit können evtl. Änderungswünsche noch berücksichtigt werden!

### **Die Wohnungen im Überblick:**

- **Top 27:** Wfl.: ca. 130,8m<sup>2</sup>; 4 Zimmer; Terrassen: ca. 54,4m<sup>2</sup>, Kaufpreis (schlüsselfertig): 1.389.000,-- Euro
- **Top 28:** Wfl.: ca. 130,6m<sup>2</sup>; 4 Zimmer; Terrassen: ca. 62,2m<sup>2</sup>, Kaufpreis (schlüsselfertig): 1.449.000,-- Euro

### **Die Lage:**

**Zentrale Lage zwischen innenstädtischem Flair und charmantem Altbau-Charakter.**

Nur einen Schritt vor die Tür und es ist schon **alles fast zum Greifen nah!**

Der **Hauptbahnhof** ist nur wenige Gehminuten entfernt. Ein Spaziergang ist es bis zum **Belvedere!**

Rund ums Haus findet man **alles für den täglichen Bedarf:** Geschäfte, Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants — alles bequem erreichbar.

**Hauptbahnhof:** ca. 700m

**U-Bahn:** ca. 550m

**Straßenbahn:** 18 ca. 200m; 1 und 62 ca. 450m

**Bus:** 13A ca. 400m

**Billa:** ca. 300m



**Kindergarten:** ca. 130m

**Volksschule:** ca. 600m

**Gymnasium:** ca. 290m

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **TOP 28**

Auf einer **Wohnfläche von ca. 130,6 m<sup>2</sup>** erwartet Sie **folgende Raumaufteilung:**

- Vorzimmer
- beeindruckende, loftartige Wohnküche mit Aufgang zur Dachterrasse
- 3 sehr gut geschnittene Schlafzimmer
- 2 Bäder
- Abstellraum

## **Kaufpreis**

Der Kaufpreis beträgt **1.449.000,-- Euro**.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.** an.

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Bildern um KI-generierte Visualisierungen handelt, die auch die Nachbarwohnung darstellen.

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap