

**Luxus pur über den Dächern Wiens | Liftzugang in  
Wohnung | 3 Bäder | 3 Terrassen | Lager |  
Türkenschanzpark**



Dachterrasse

**Objektnummer: 16507**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	186,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	235,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,86 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 1,00
<b>Kaufpreis:</b>	1.798.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



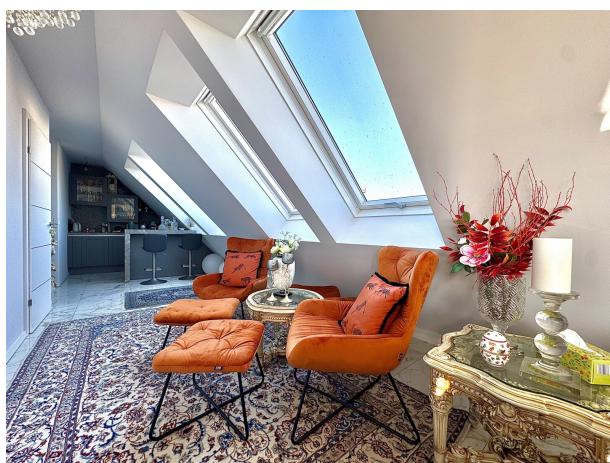
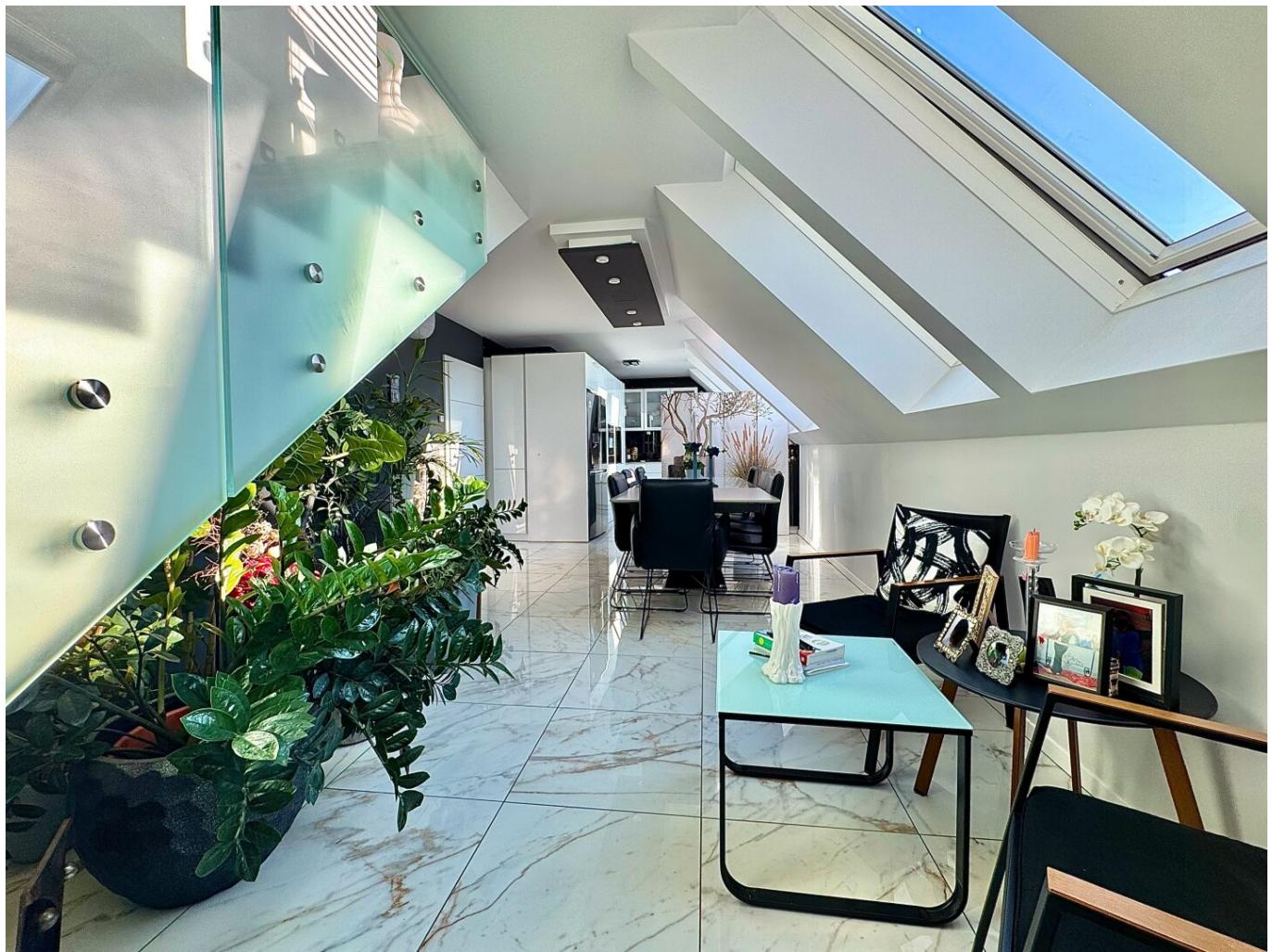
**Maja Arsic**

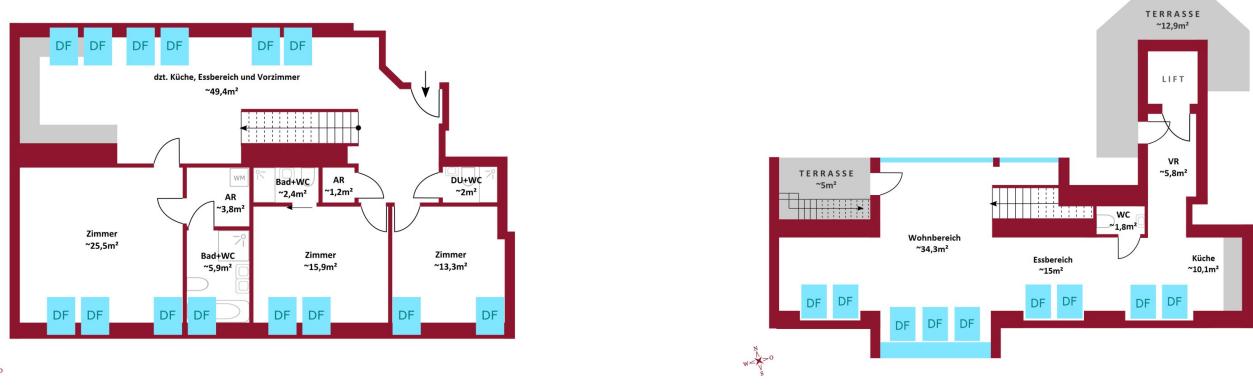
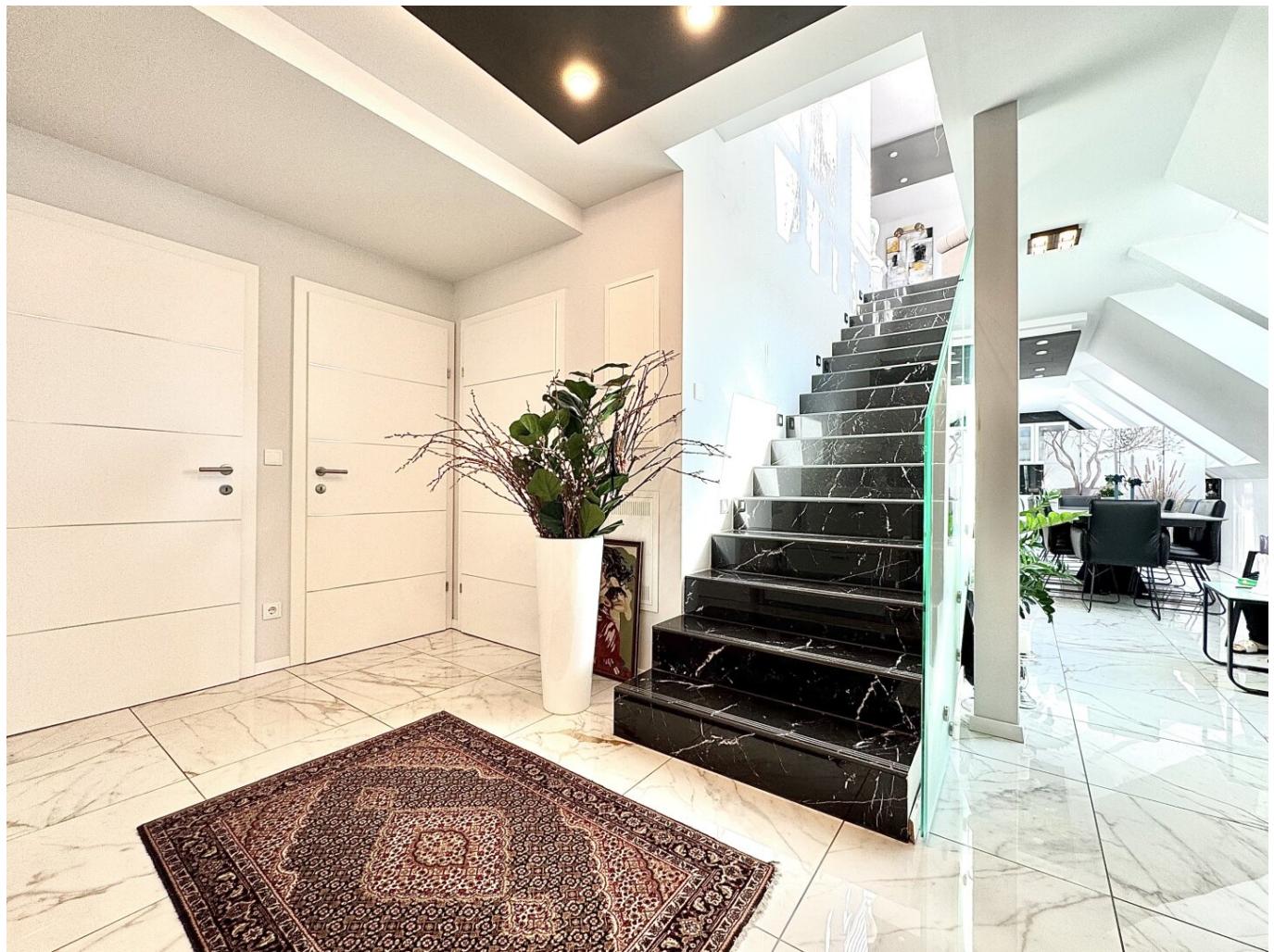
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

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

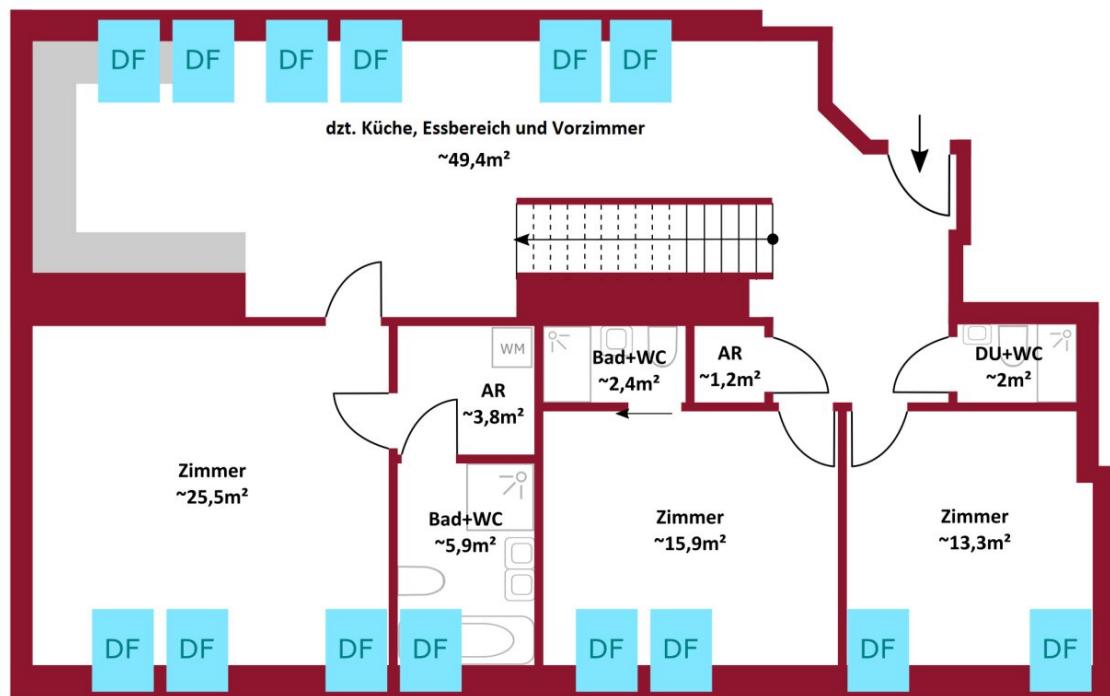


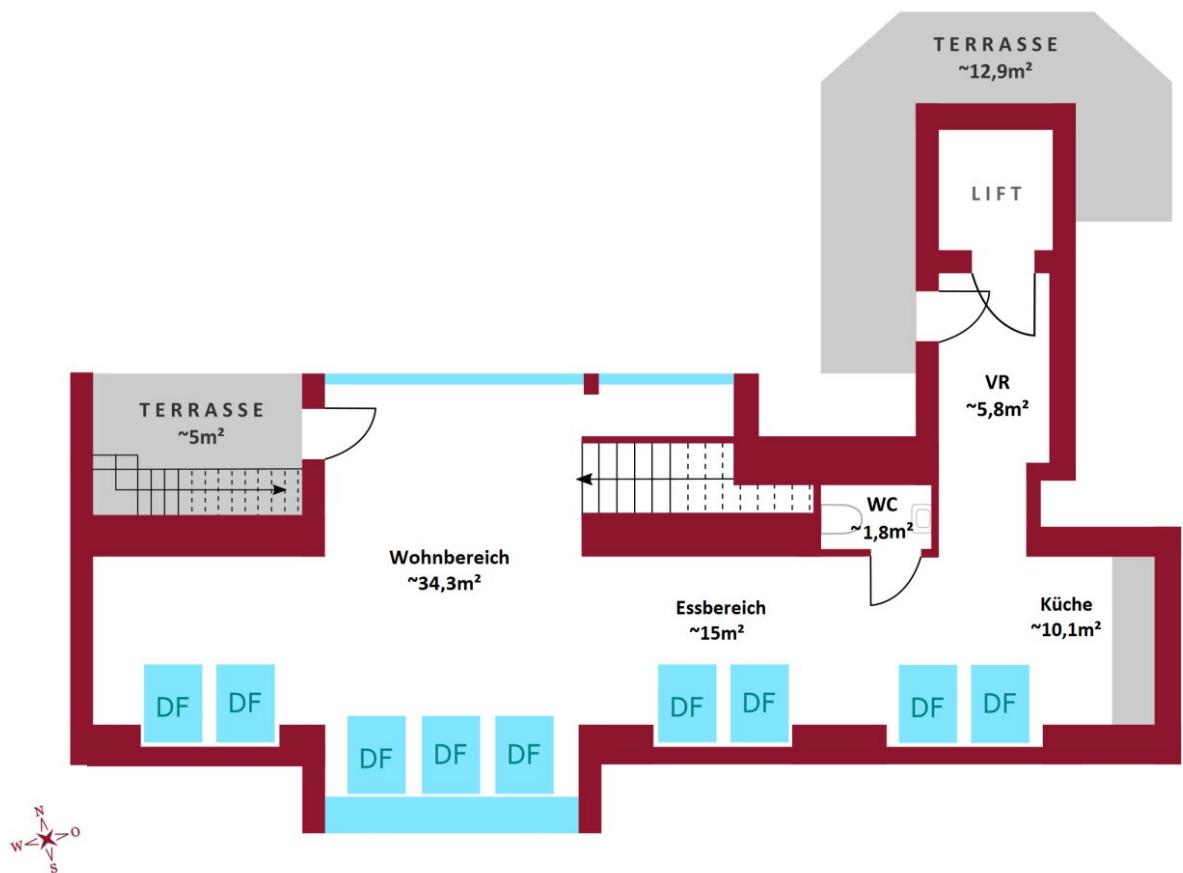


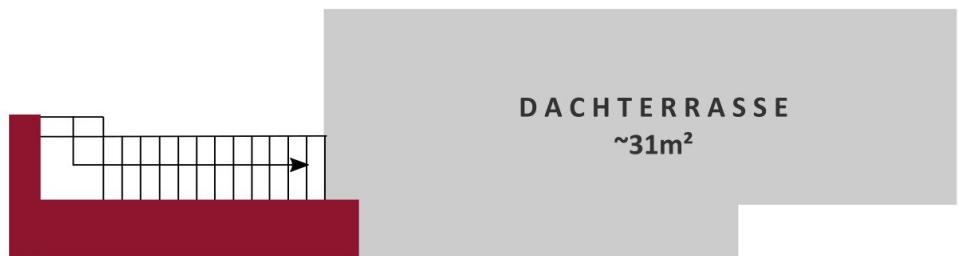












## Objektbeschreibung

Treten Sie herein und lassen Sie den einzigartigen Charme dieser **luxuriösen Dachgeschoss-Maisonette** auf sich wirken!

Es erwartet Sie die **perfekte Symbiose aus Design, Luxus und Großzügigkeit!**

Diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Wohnung erstreckt sich über **3 Ebenen, verfügt über 3 Terrassen, 3 Bäder sowie einen Liftzugang**, welcher direkt über die obere Etage der Wohnung zugänglich ist. Man merkt schnell - die **Bedürfnisse des Menschen standen hier im Mittelpunkt.**

Die überaus großzügige **Wohnfläche von ca. 186m<sup>2</sup>**, vereint mit einer **hochwertigen Ausstattung sowie einem lichtdurchfluteten Ambiente**, schafft ein Wohngefühl, welches höchsten Ansprüchen gerecht wird.

**GROSSES Extra:** Zur Wohnung kann ein ca. 28,4m<sup>2</sup> großes Lager im Souterrain um 35.000,-- Euro miterworben werden!

**Einige der Highlights auf einen Blick für Sie zusammengefasst:**

- ca. 186m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 Zimmer
- 3 Terrassen
- 3 Bäder
- Liftzugang direkt in der Wohnung (Barrierefreiheit)
- Dachterrasse mit phänomenalem Rundum- und Weitblick
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage

- elektrische Außenbeschattungen an den senkrechten Fensterflächen
- 2 Küchen
- Gegensprechanlage mit Videokamera
- Einbaumöbel
- Möglichkeit, ein Lager mitzuerwerben

Die Nachbarwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 114,3m<sup>2</sup> und Terrassen mit insgesamt ca. 33m<sup>2</sup> steht ebenfalls zum Verkauf! Gerne beraten wir Sie dazu.

**Die Aufteilung der drei Ebenen gestaltet sich wie folgt:**

1. Ebene:

- lichterfülltes und großzügiges Vorzimmer
- 3 Schlafzimmer, davon 2 mit eigenem, modern verfliesten Bad
- außerordentlich ansprechender, lichterfüllter Koch- und Essbereich mit voll ausgestatteter Küche
- 2 Abstellräume
- separates WC mit Handwaschbecken

2. Ebene:

- Vorraum mit dem Liftzugang und Ausgang auf eine der Terrassen
- phänomenaler Wohnbereich mit breitflächigen und bodentiefen Fensterfronten
- Küche mit hellem Essbereich
- WC mit Handwaschbecken

### 3. Ebene:

- ca. 31m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit beeindruckendem Weitblick

### **Die Lage:**

Urbanes Stadtleben mit der charmanten Wohnqualität Währings.

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst attraktiven Umgebung, inmitten historischer Architektur, ausgezeichneter Infrastruktur und einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten.

**Türkenschanzpark** ca. 750m

**Straßenbahn:** 40 und 41 ca. 210m, 9 ca. 400m

**Bus:** 42A ca. 350m, 10A ca. 500m

**Bahnhof Gersthof** ca. 450m

**Hofer** ca. 600m

**Eurospar** ca. 400m

**Kindergarten** ca. 25m

**Volksschule** ca. 600m

**Mittelschule** ca. 400m

**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!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap