

**ERSTBEZUG über den Dächern Währings | 3 Terrassen | 2  
Bäder | ideale Raumauflteilung | Türkenschanzpark**



**Objektnummer: 16555**

**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>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	147,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<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>	1.149.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

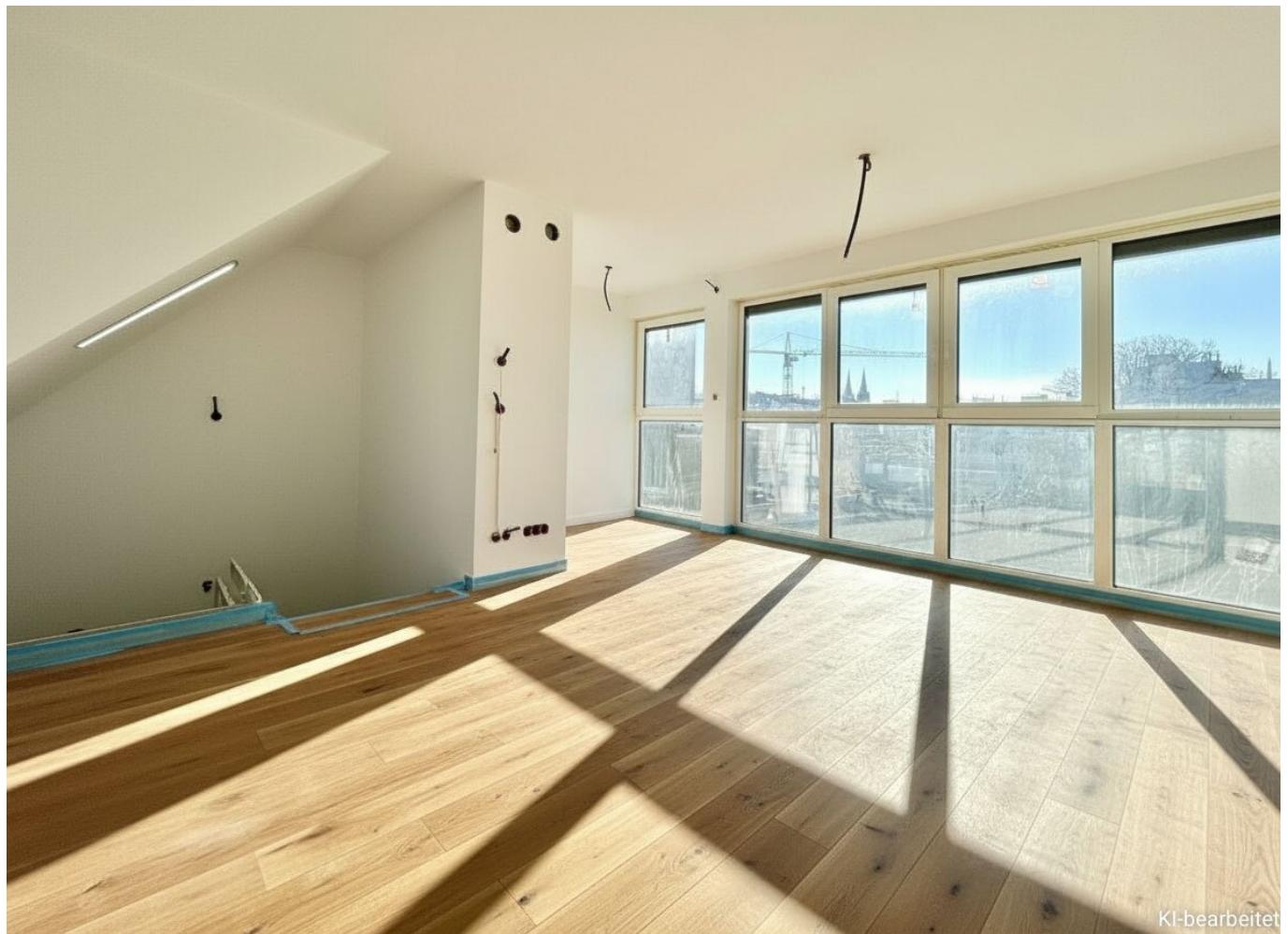
## Ihr Ansprechpartner



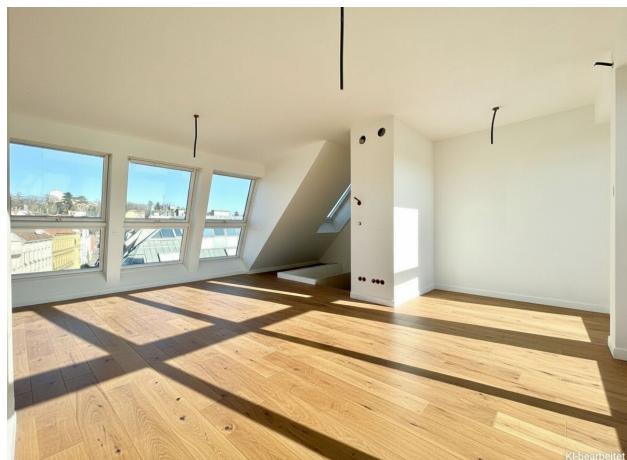
**Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30



KI-bearbeitet



KI-bearbeitet



KI-bearbeitet



Änderung Vorbehalten  
Einrichtung Beispielhaft



Änderung Vorbehalten  
Einrichtung Beispielhaft



Änderung Vorbehalten  
Einrichtung Beispielhaft



Dachterrasse



Änderung Vorbehalten  
Einrichtung Beispielhaft



1.Dachgeschoß

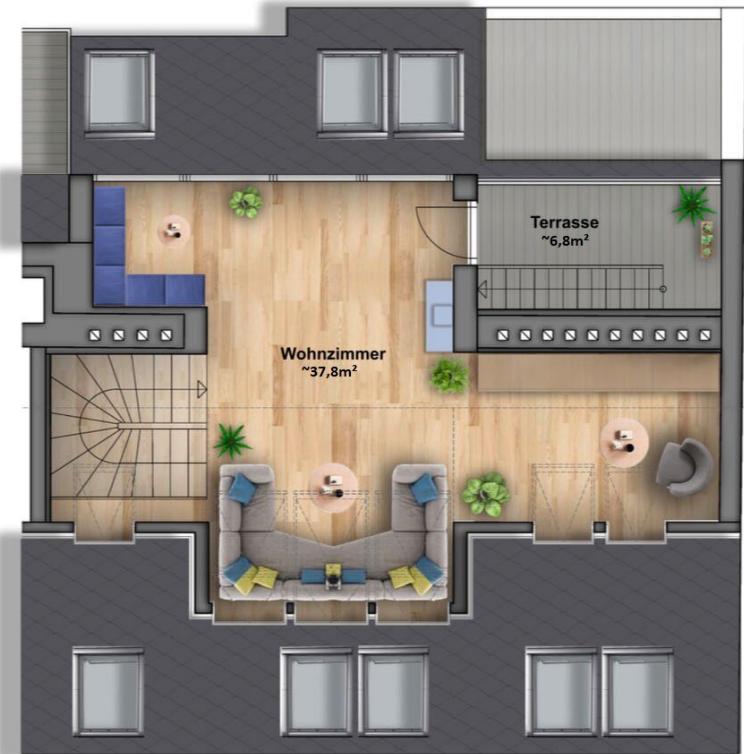


Änderung Vorbehalten  
Einrichtung Beispielhaft



1.Dachgeschoß

Änderung vorbehalten  
Einrichtung Beispielhaft



2.Dachgeschoss



Änderung Vorbehalten  
Einrichtung Beispielhaft



Dachterrasse



Änderung Vorbehalten  
Einrichtung Beispielhaft

# Objektbeschreibung

## Über den Dächern Währings!

Erleben Sie ein **Wohngefühl der besonderen Art.**

Diese außergewöhnliche **Dachgeschoß-Wohnung** besticht durch ihr **offenes Konzept und eine großzügige Wohnfläche von ca. 114,3 m<sup>2</sup>.**

Verteilt auf **drei Ebenen**, bietet das Objekt mit **drei Terrassen und zwei Bädern** den perfekten Rahmen für **gehobene Wohnansprüche.**

Die **lichtdurchfluteten Räume** schaffen eine **einladende Atmosphäre** und machen diese Maisonette zu einem **Rückzugsort mit außergewöhnlichem Charme.**

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

- ca. 114,3m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- 3 Terrassen
- vielseitige Nutzungskonzepte im unteren Geschoss: Schlafzimmer mit eigenem Bad oder separate Küche (s. Alternativplan)
- lichtdurchflutete und einladend offene Wohnküche
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Dachterrasse mit phänomenalem Rundum- und Weitblick
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage

- Luftwärmepumpe
- elektrische Außenbeschattungen an den senkrechten Fensterflächen

Die Wohnung befindet sich aktuell noch im **belagsfertigen Zustand**, somit haben Sie die Möglichkeit, **Ihre neuen vier Wände ganz nach Ihren Wünschen** zu gestalten.

Der Kaufpreis im belagsfertigen Zustand beläuft sich auf **1.049.000,-- Euro**.

Die Nachbarwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 186 m<sup>2</sup> und Terrassen mit insgesamt ca. 48,8m<sup>2</sup> steht ebenfalls zum Verkauf! Gerne beraten wir Sie dazu.

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

1. Ebene:

- großzügliches Vorzimmer, von dem aus jeder Raum in diesem Geschoss separat begehbar ist
- 3 Schlafzimmer, davon eines mit eigenem, modern verfliesten Bad  
ODER Schrankraum und Ausgang auf die Terrasse
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- separates WC mit Handwaschbecken

2. Ebene:

- phänomenaler Wohnbereich mit breitflächigen und bodentiefen Fensterfronten und Ausgang auf die Terrasse, welche Zugang zur Dachterrasse bietet

### 3. Ebene:

- ca. 18,7m<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](tel:069918047130) 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