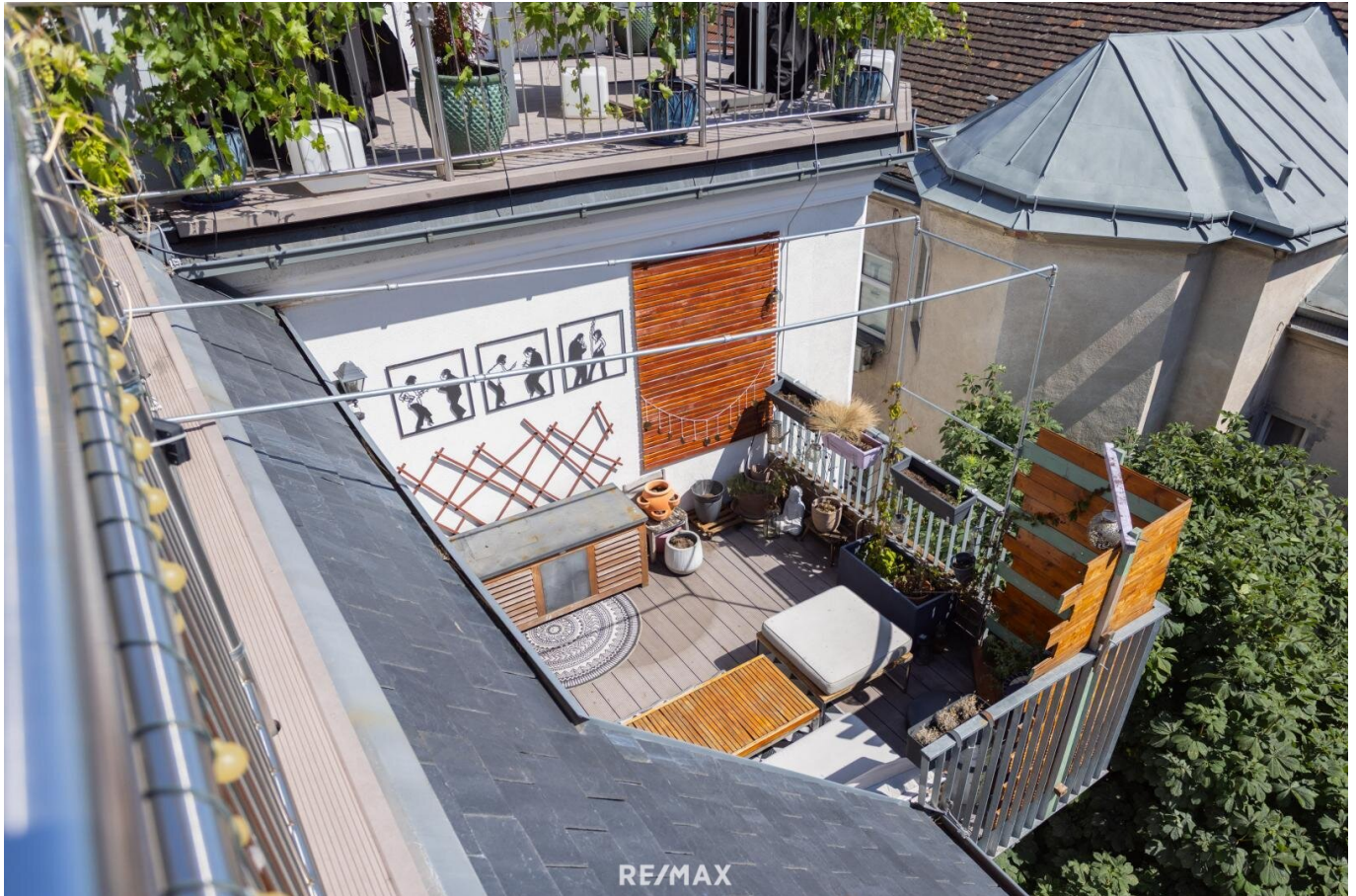


**Lichtdurchflutete Dachgeschoß-Maisonette mit zwei
Terrassen in Toplage nahe Währinger Straße / WIFI**



Terrasse - Ebene 2

Objektnummer: 1619/100043

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	113,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 48,70 kWh / m² * a
Kaufpreis:	948.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

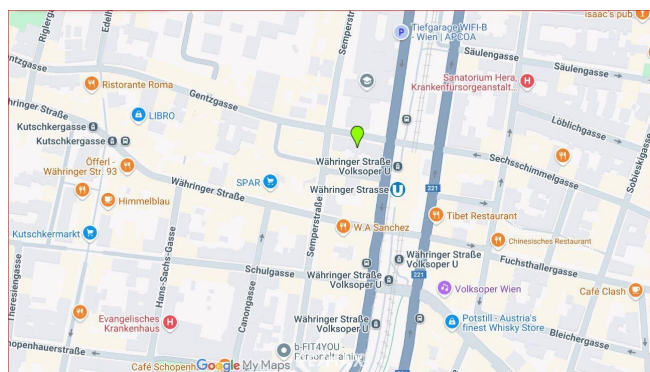
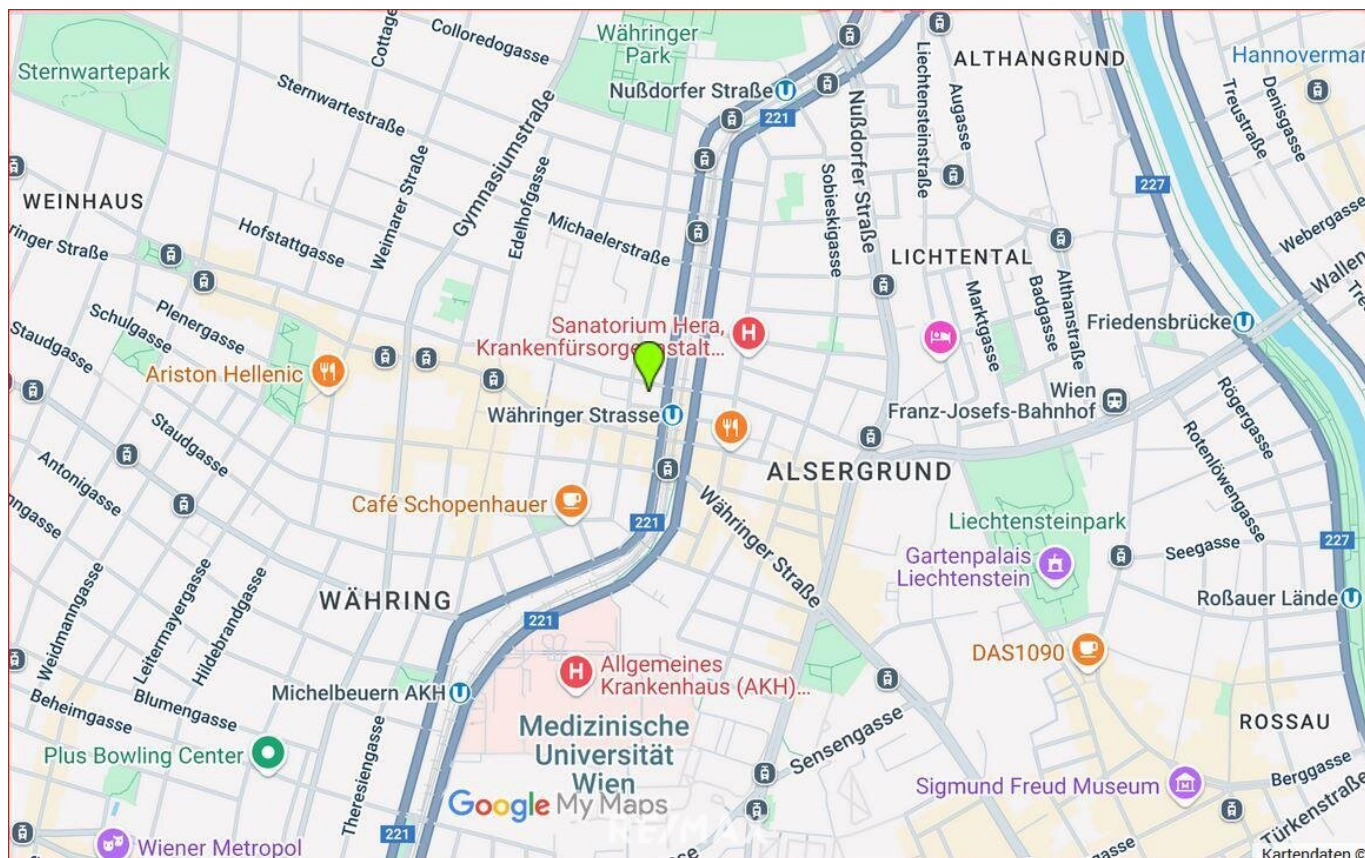


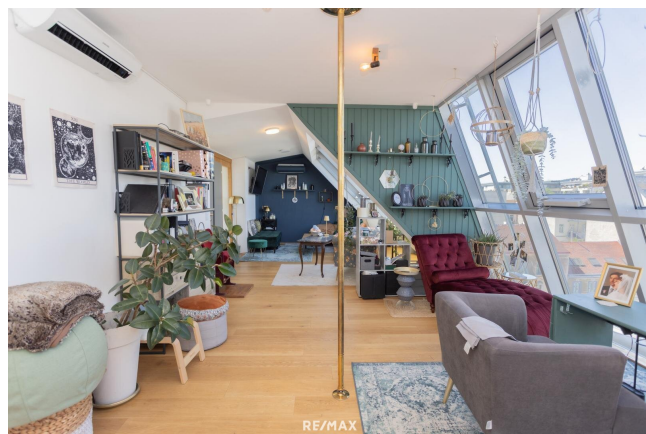
Hubert Koller

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





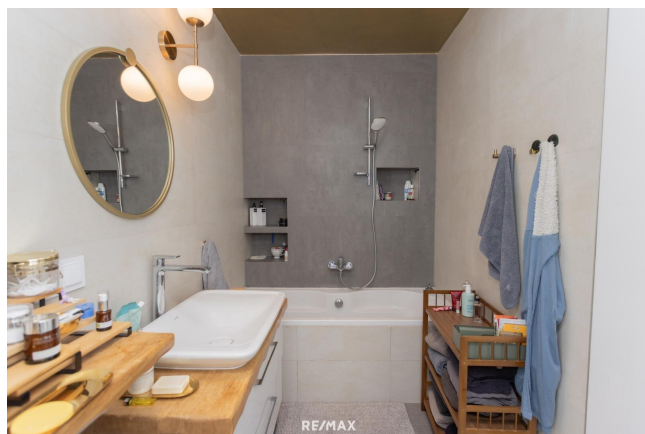




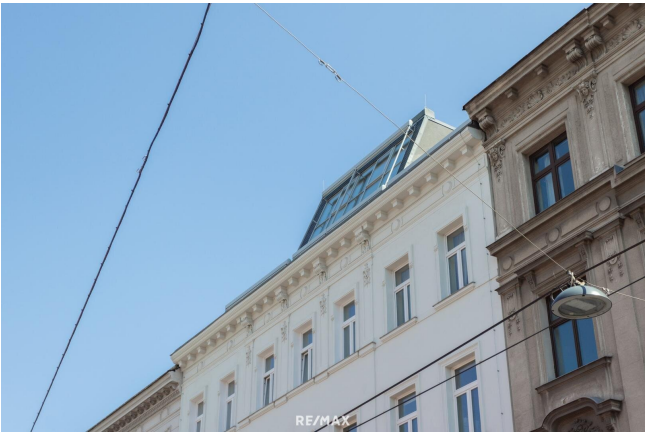








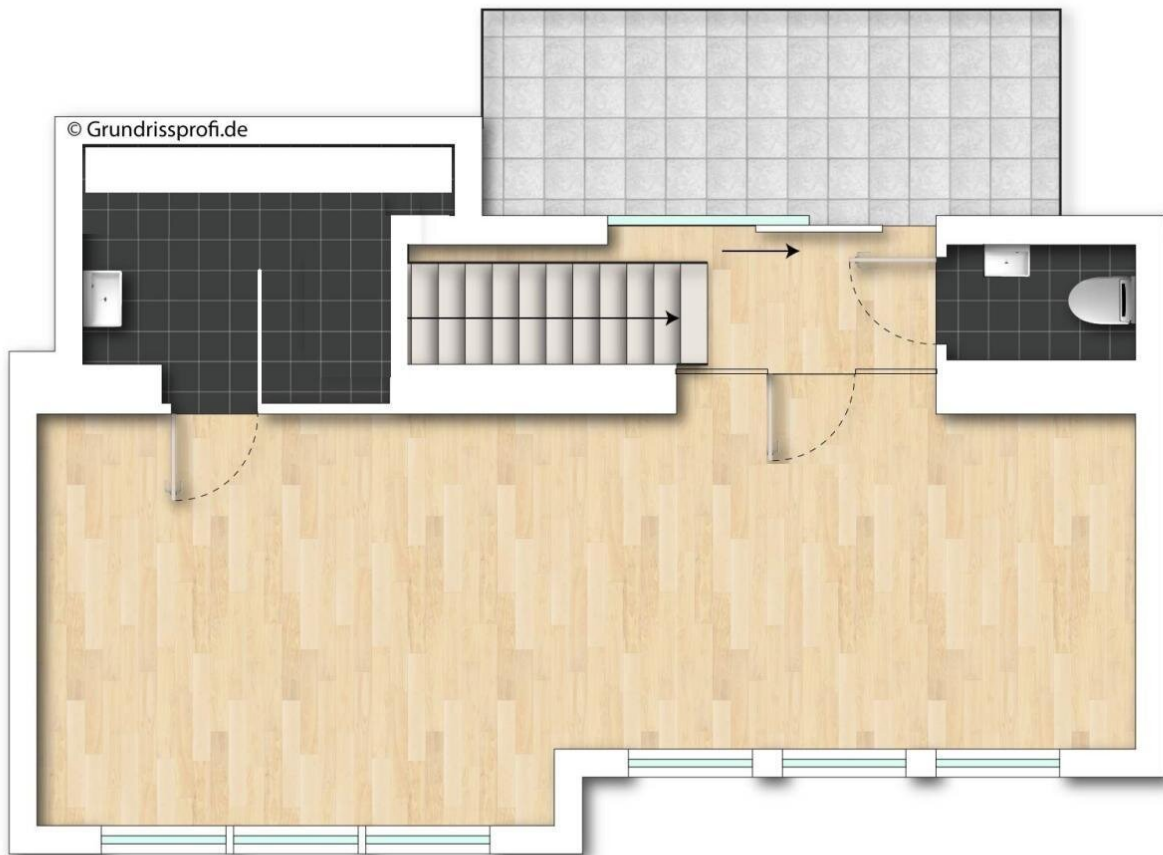


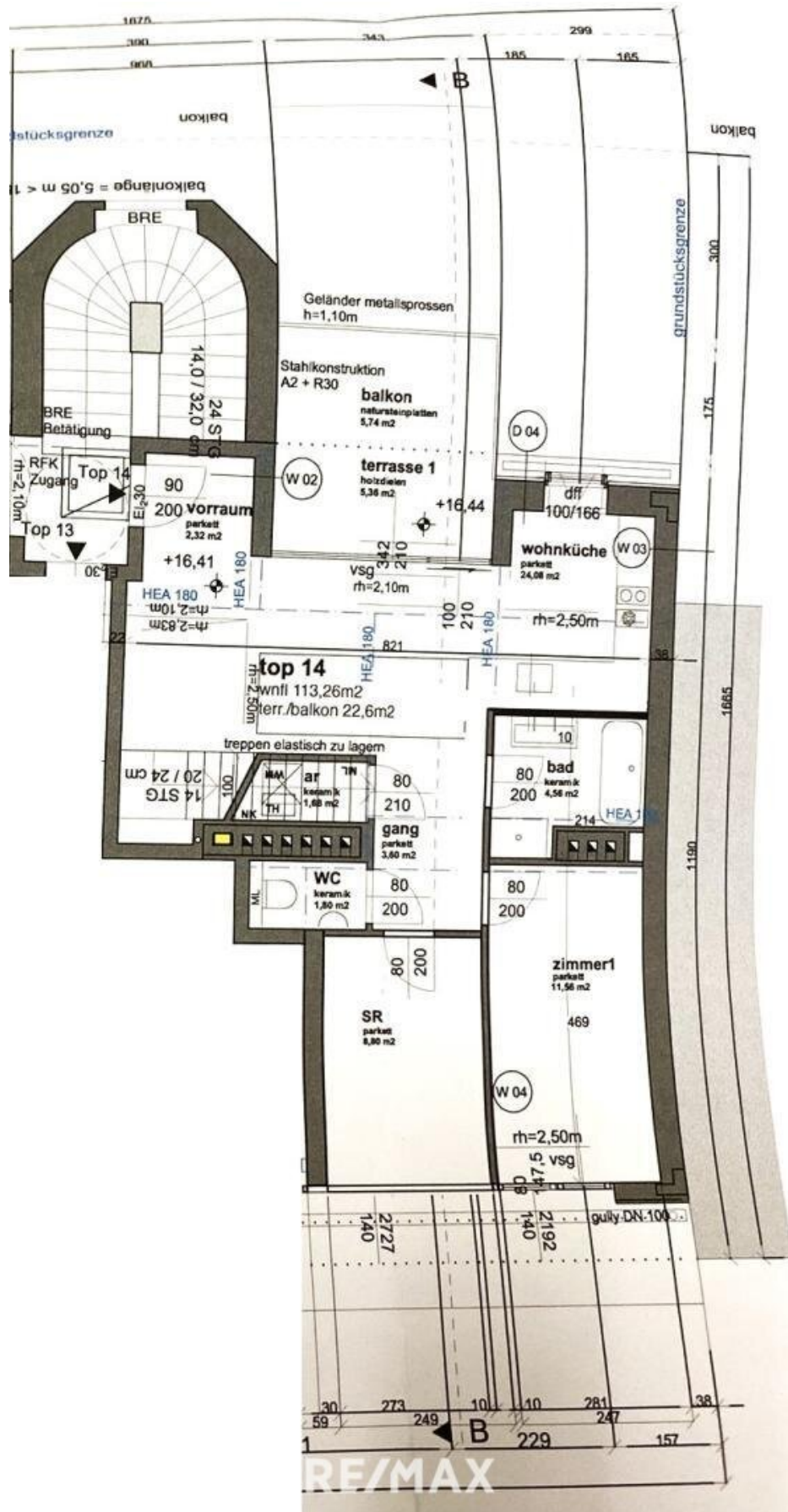


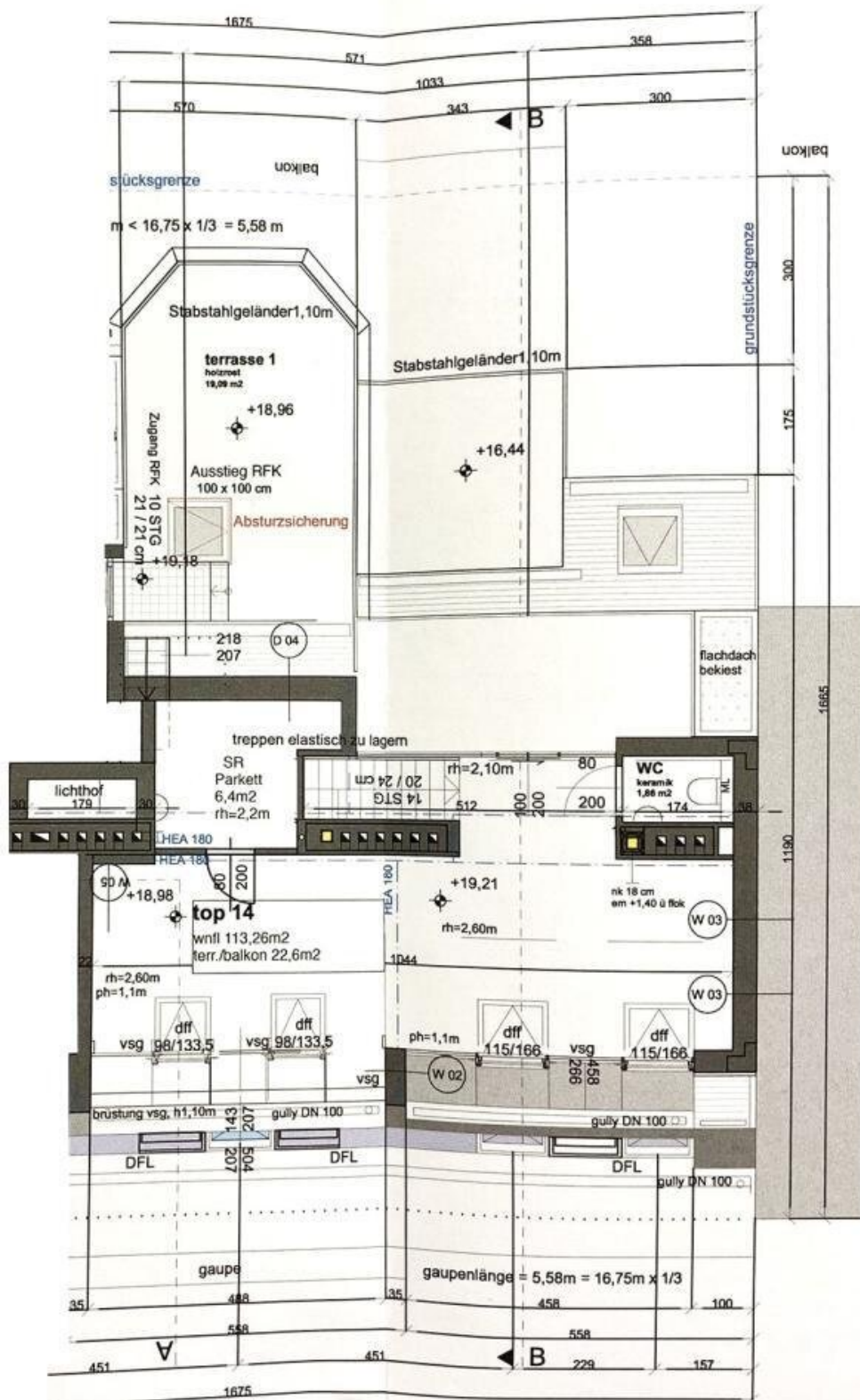












2. dachgeschoss | m 1:100

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnliche 4-Zimmer-Dachgeschoß-Maisonette auf einem stilvollen Altbau in bester Lage des 18. Bezirks – nur wenige Schritte von der U6 Währinger Straße/Volksoper entfernt.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein heller, ruhiger Vorraum, der direkt in die ca. 30 m² große, hofseitige Wohnküche führt. Durch großzügige Glasflächen strömt reichlich Tageslicht in den Raum und schafft eine einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf die erste ca. 11 m² große Terrasse, die hof- und südseitig ausgerichtet ist – ideal für sonnige Stunden und entspannte Momente im Freien.

Diese Ebene bietet darüber hinaus zwei Schlafzimmer (ca. 9 m² und 12 m²), ein modern ausgestattetes Badezimmer sowie ein separates WC.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie in der oberen Etage:

Das rund 42 m² große Wohnzimmer beeindruckt durch seine atemberaubende Glasfront, die sich über die gesamte Länge und Höhe des Raumes erstreckt – vom Fußboden bis zur Decke. Diese nahezu durchgängige Fensterfläche verleiht dem Raum ein einzigartiges Raumgefühl mit Loft-Charakter und bringt Licht und Ausblick auf eindrucksvolle Weise zusammen. Auch hier befindet sich eine weitere ca. 11 m² große Terrasse mit hof- und südseitiger Ausrichtung.

Die gesamte Wohnung ist mit einer modernen Fußbodenheizung, einer Klimaanlage sowie einer elektrischen Außenbeschattung ausgestattet – sämtliche Systeme sind bequem über ein zentrales Smart-Home-System steuerbar. So genießen Sie jederzeit ein perfekt abgestimmtes Raumklima und höchsten Wohnkomfort auf Knopfdruck.

Wohnungs-Highlights:

- Seltene, raumhohe Glasfront auf der gesamten Länge der oberen Wohnebene
- Zwei sonnige Terrassen pro Etage, hof- und südseitig ausgerichtet
- Großzügige Raumaufteilung mit offenem, loftartigem Charakter
- Klimaanlage, Fußbodenheizung und elektrische Außenbeschattung – zentral steuerbar über Smart-Home-System

- Ruhige Innenhoflage trotz exzellenter Infrastruktur

Lage-Highlights:

- U6 Währinger Straße/Volksoper sowie Straßenbahnlinien 40, 41, 42 und Buslinie 40A direkt vor der Tür
- Währinger Einkaufsstraße und der beliebte Kutschkermarkt in unmittelbarer Nähe
- Beste Infrastruktur mit Nahversorgung, Gastronomie und Freizeitangeboten
- Nähe zu AKH und Evangelischem Krankenhaus
- Gute Anbindung an das Radwegenetz (Gürtelradweg)

Diese Wohnung ist ein wahres Unikat für Menschen, die das Besondere suchen – mit beeindruckender Architektur, großzügigem Wohngefühl und moderner Technik in einer der charmantesten Lagen Wiens.

Monatliche Aufwendungen:

Betriebskostenkonto EUR 280,95

Liftkostenkonto 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