ALSERGRUND! Moderne Maisonette mit Dachterrasse im Gründerzeithaus



Objektnummer: 95341

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Michelbeuerngasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1858
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	92,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,26 m²
Heizwärmebedarf:	C 52,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	795.000,00 €
Betriebskosten:	189,67 €
Sonstige Kosten:	159,42 €
Infos zu Preis:	

mtl. Verbrauchskosten dzt.: Heizung: € 30,34, Warmwasser: € 18,35, Kühlung: € 153,31

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

























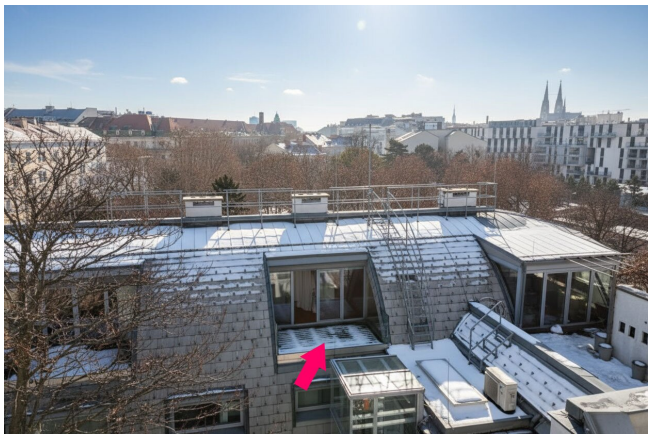


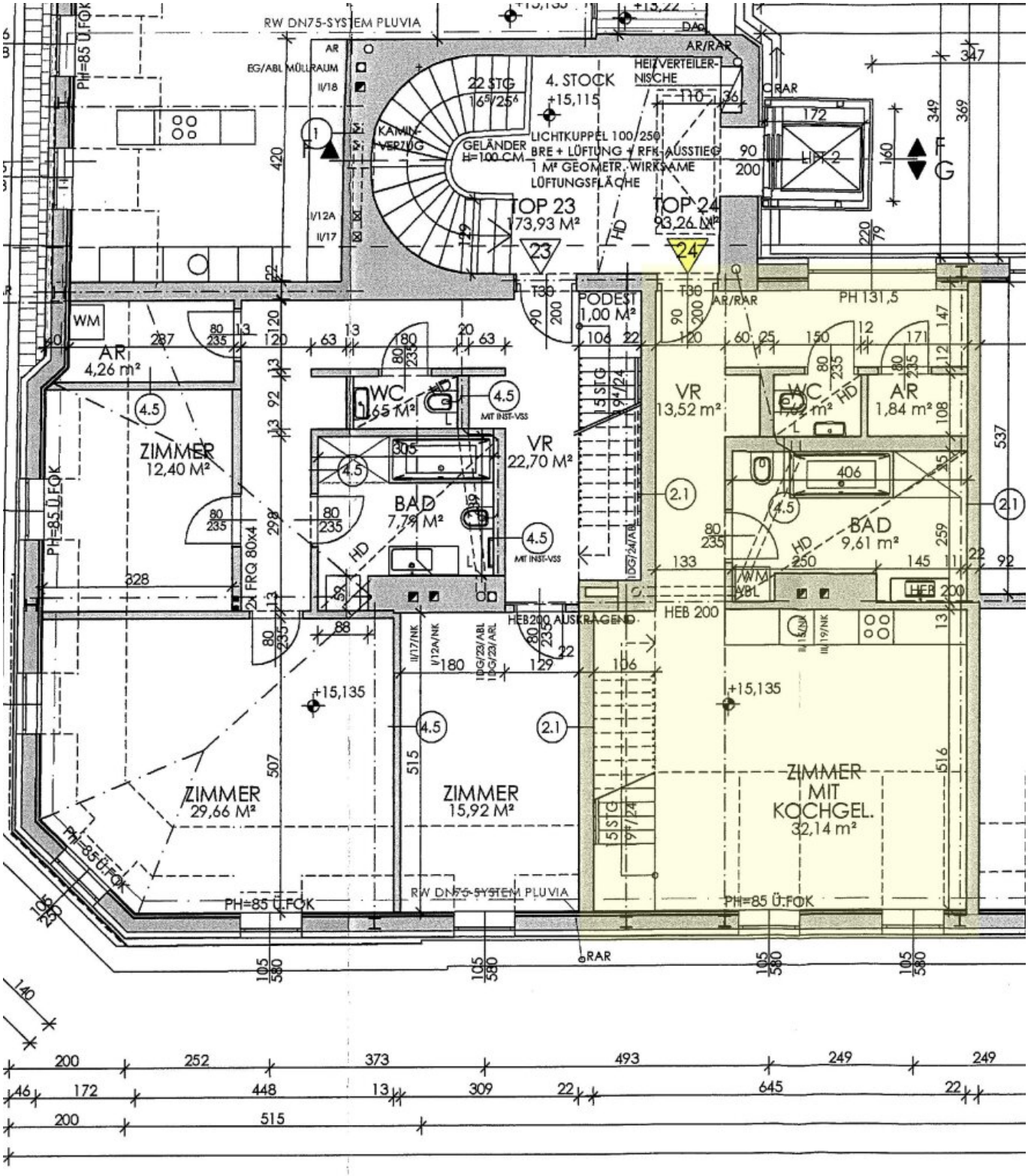




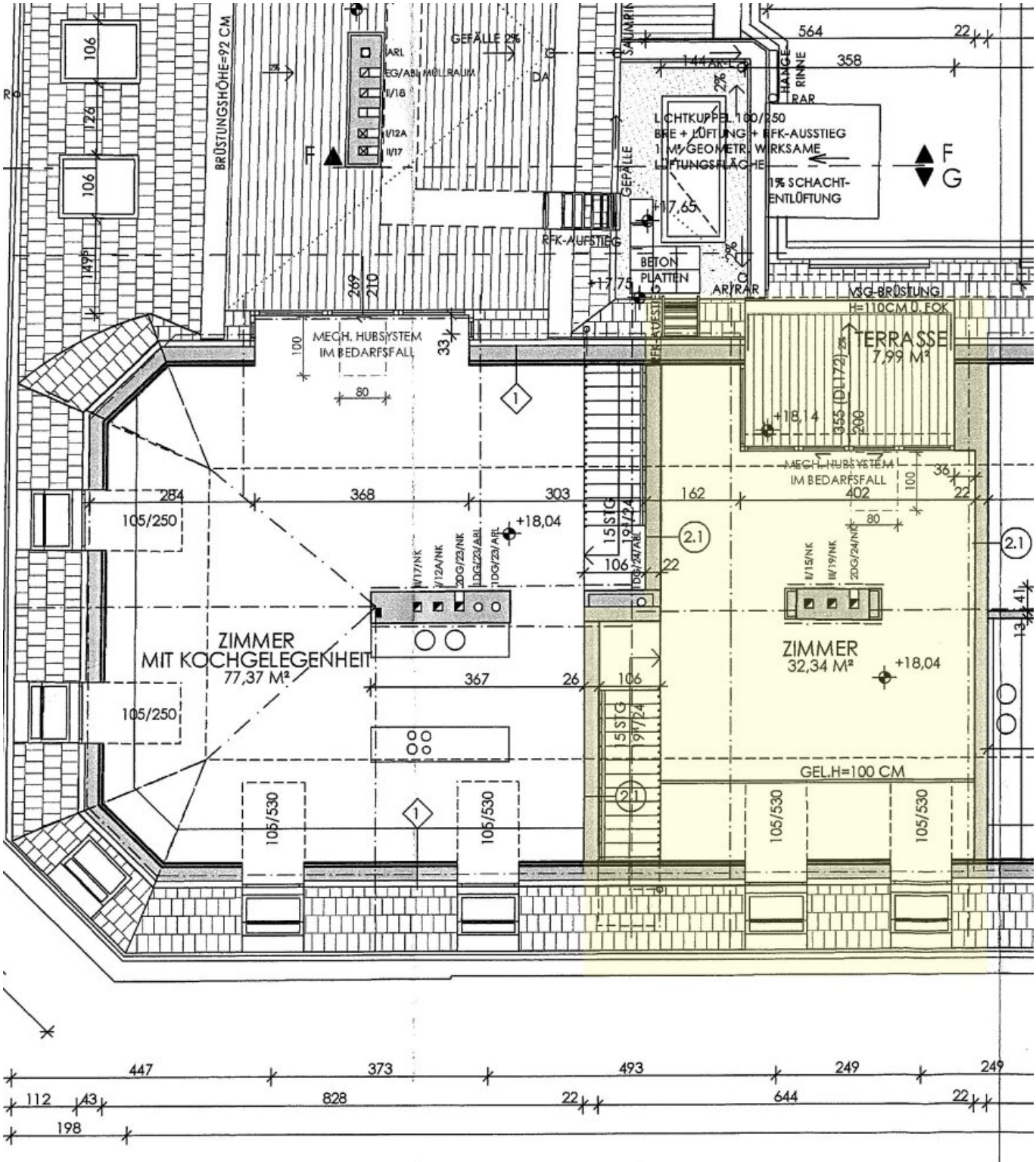








1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Diese hochwertige Dachterrassenwohnung im begehrten Alsergrund vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Die Wohnung liegt in der Michelbeuerngasse / Ecke Spitalgasse und bietet eine ideale West-Ost-Ausrichtung mit Blick auf den Arne-Karlsson-Park sowie eine ruhige, hofseitige Dachterrasse.

Highlights auf einen Blick:

- ca. **92 m² Wohnfläche** auf 2 Ebenen
- **Lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich** mit Küchenzeile
- **Galerie** mit Schlafbereich und Zugang zur **westseitigen Dachterrasse**
- **Badezimmer mit Dusche, Badewanne**, WC und Waschmaschinenanschluss, separates Gäste-WC
- **Eiche-Parkett**, Fußbodenheizung (Fernwärme),
- **Kühlung**
- Alarmanlage
- **SieMatic-Küche** mit Siemens-Geräten
- **Lift**, Kellerabteil, überdachter Fahrradabstellplatz, Waschküche

Top-Lage & Infrastruktur:

- Straßenbahn **Spitalgasse ca. 100 m**, U6 Volksoper ca. 600 m
- WUK, Volksoper & AKH in Gehweite
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés & Restaurants rund um die Währinger Straße

Ideal für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen mit Ruhe, Qualität und perfekter Anbindung schätzen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap