

## **SPITALGASSE! Moderne Maisonette mit Dachterrasse im Gründerzeithaus**



**Objektnummer: 95341**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Michelbeuerngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1858
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	92,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,26 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 52,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,89
Kaufpreis:	820.000,00 €
Betriebskosten:	189,67 €
Heizkosten:	202,03 €
Sonstige Kosten:	159,42 €
Infos zu Preis:	

Abrechnung Fernwärme 1x jährlich über ISTA

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner











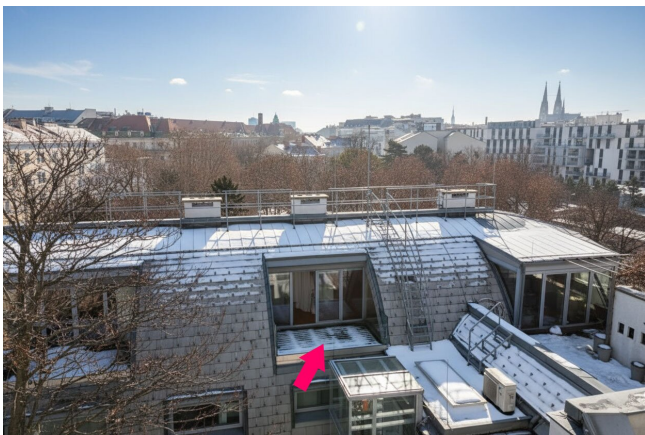






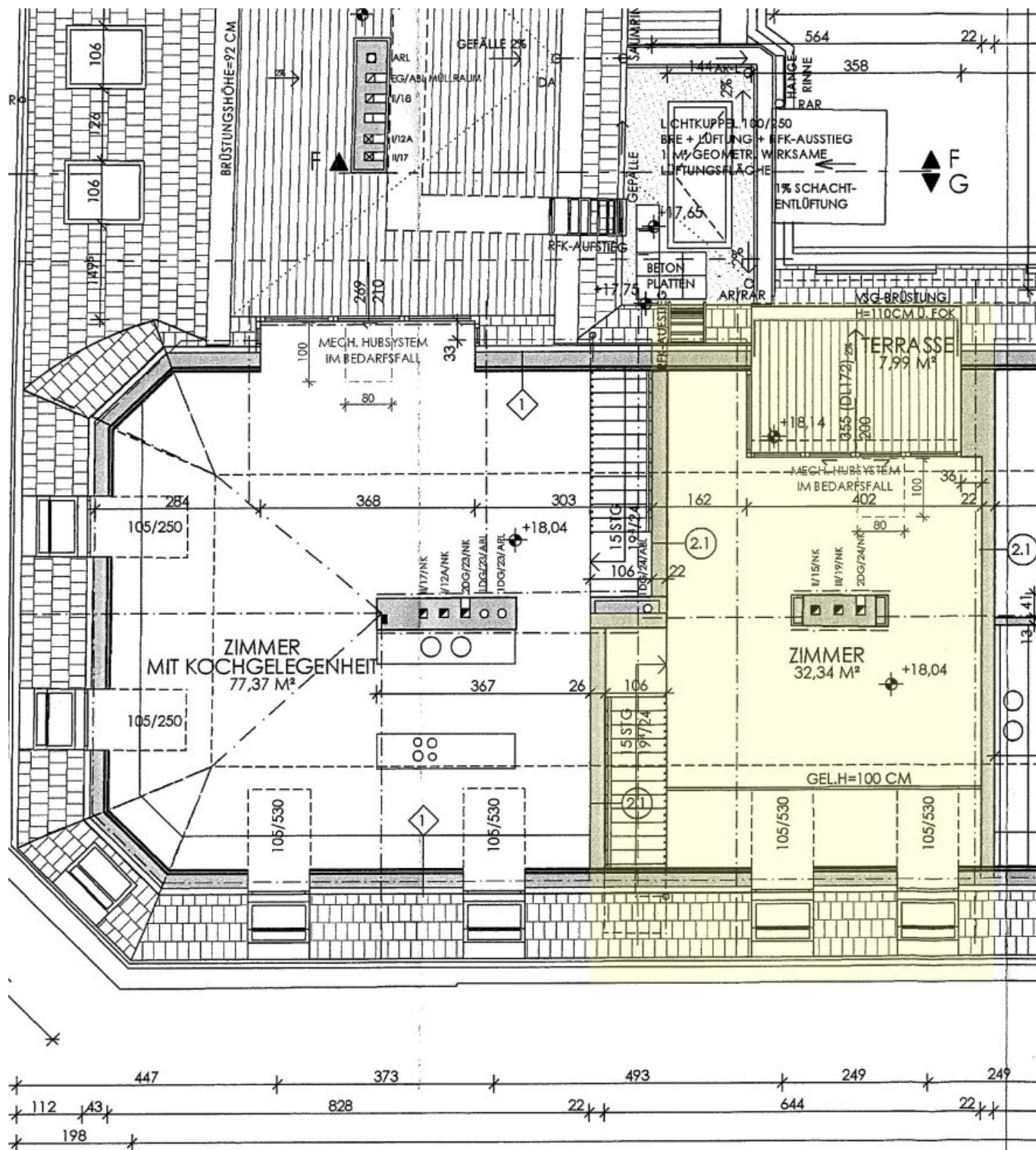












## 2. DACHGESCHOSS



## 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 <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap