

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



**Objektnummer: 95341**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand 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:	C 52,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	820.000,00 €
Betriebskosten:	189,67 €
Heizkosten:	202,03 €
Sonstige Kosten:	159,42 €
Infos zu Preis:	

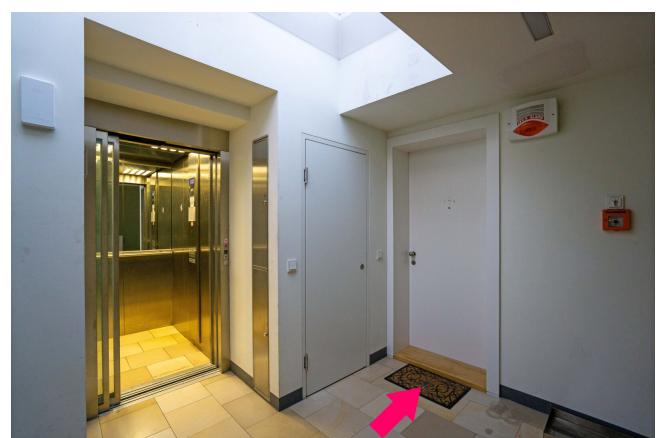
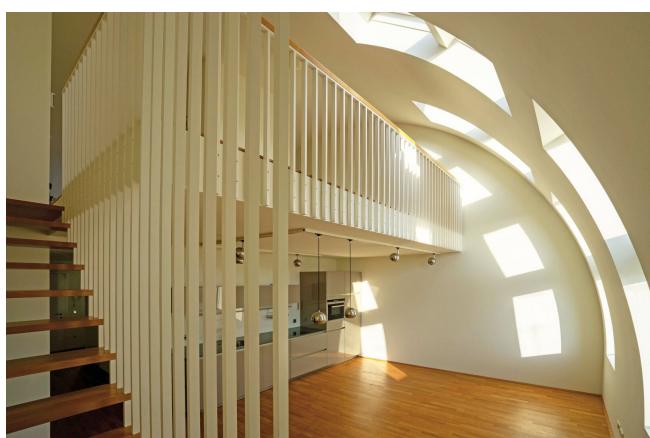
Abrechnung Fernwärme 1x jährlich über ISTA

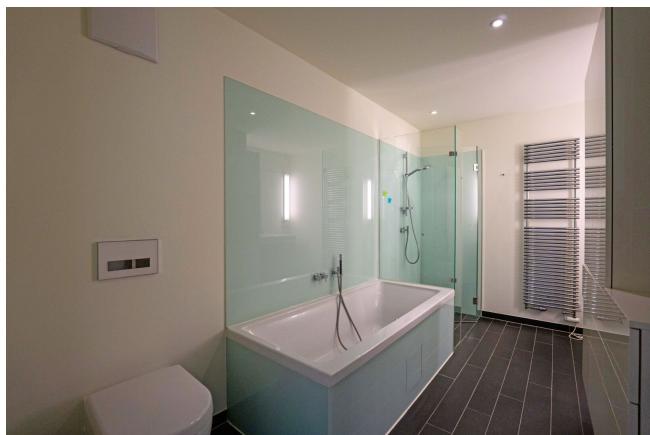
### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

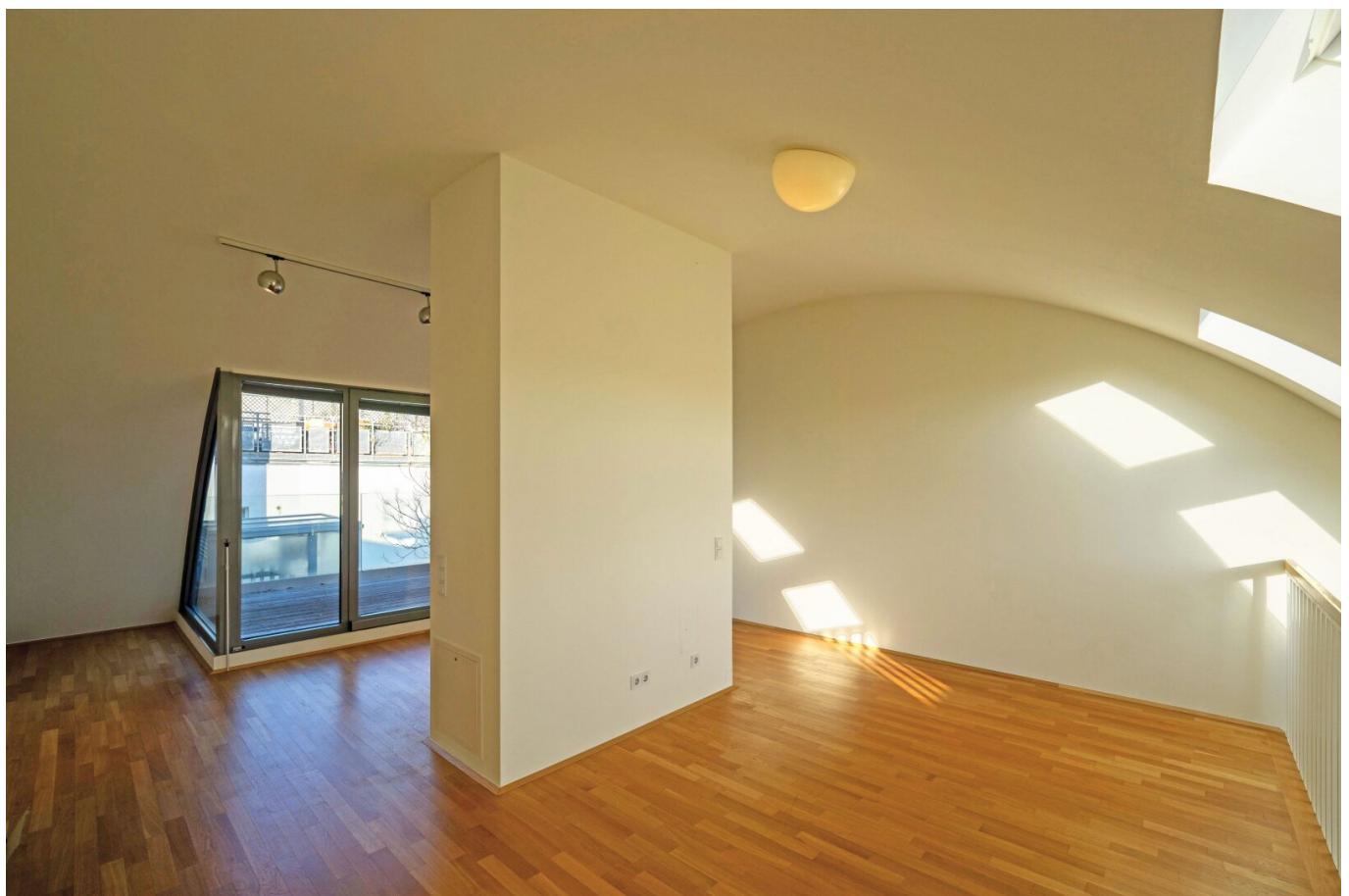


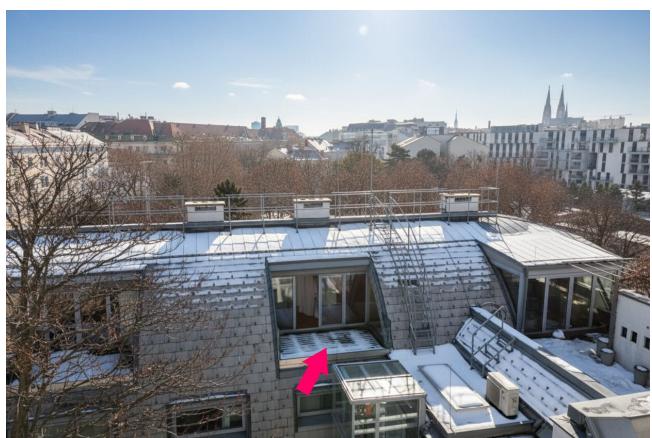
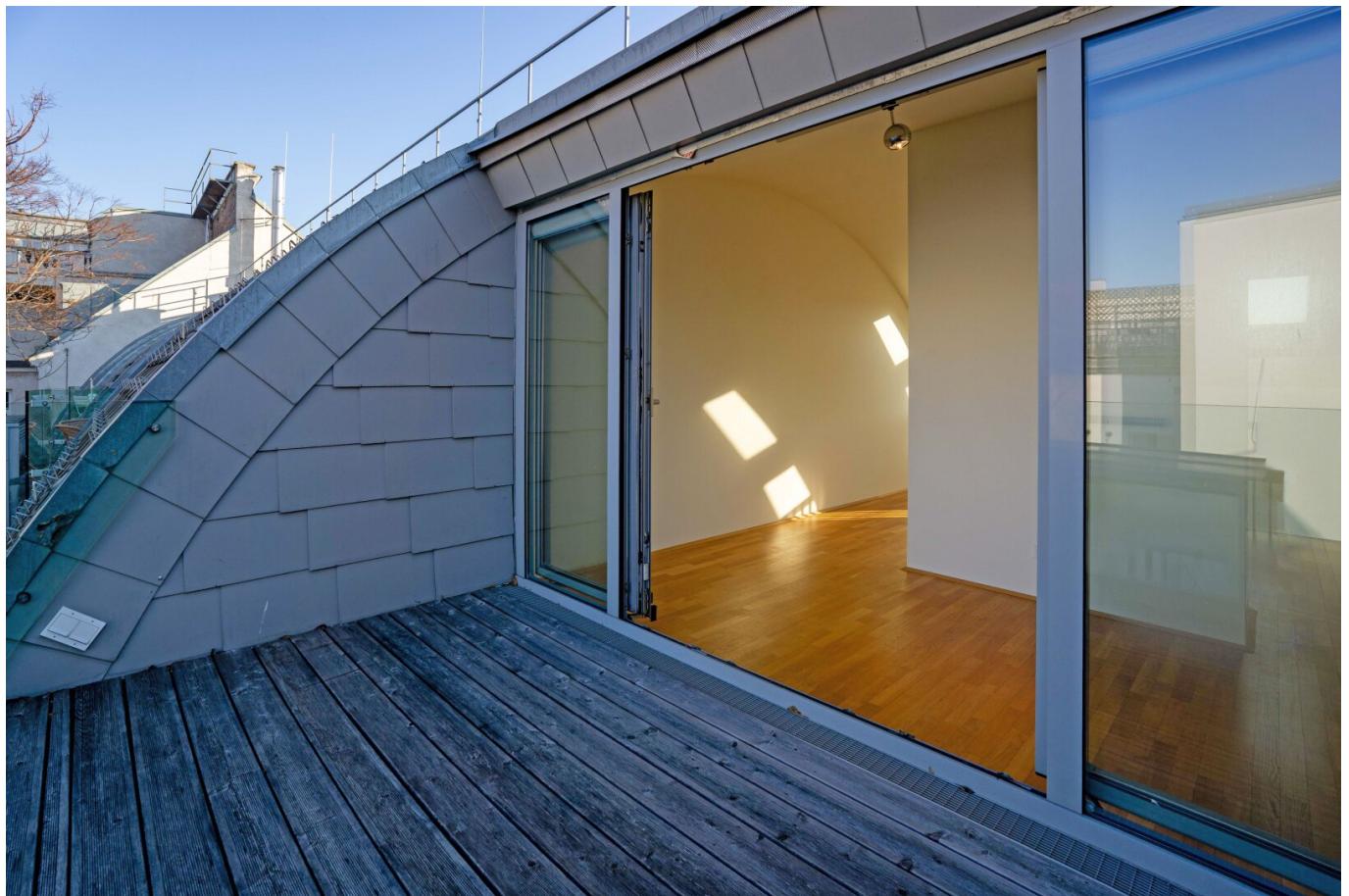


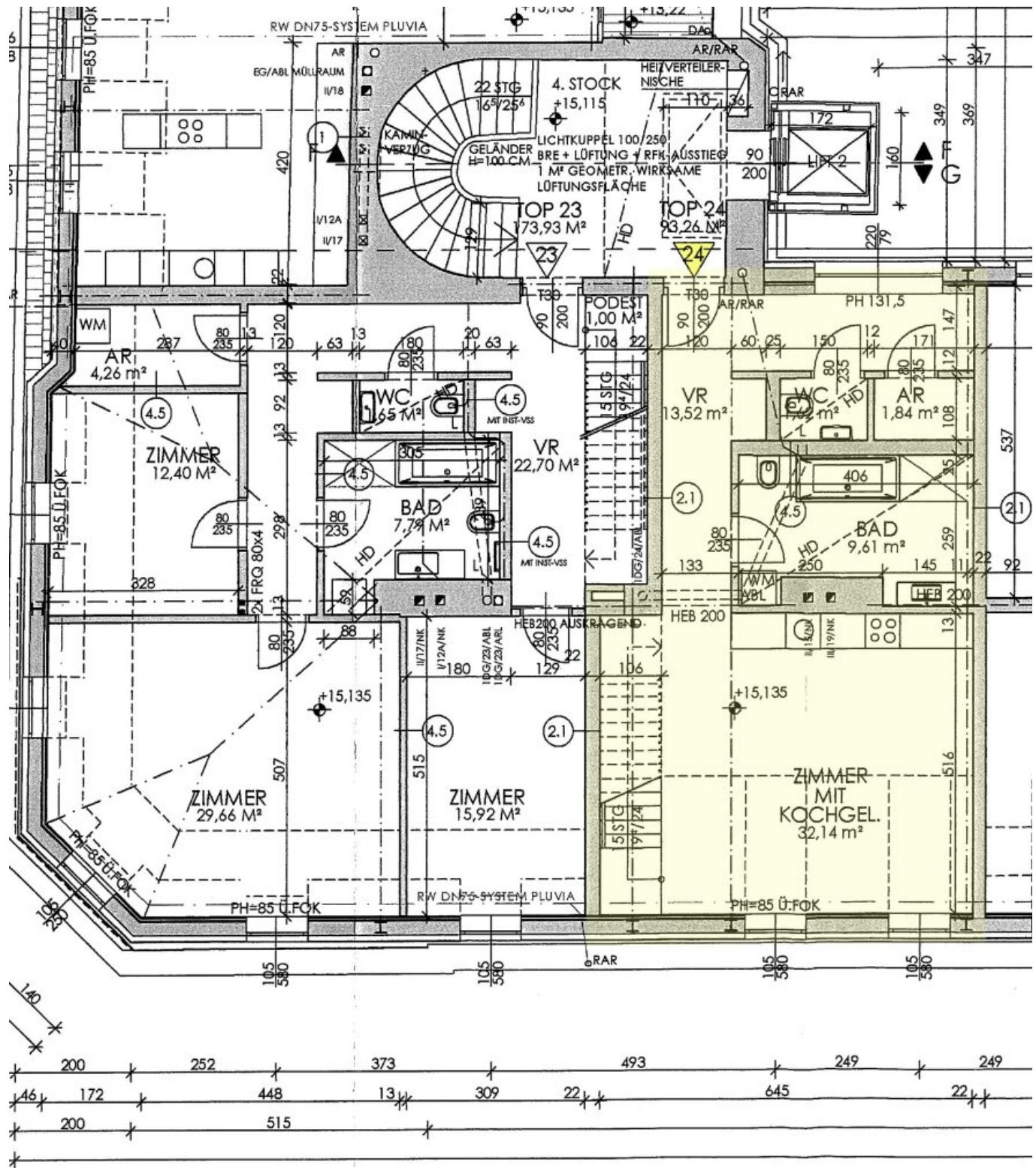




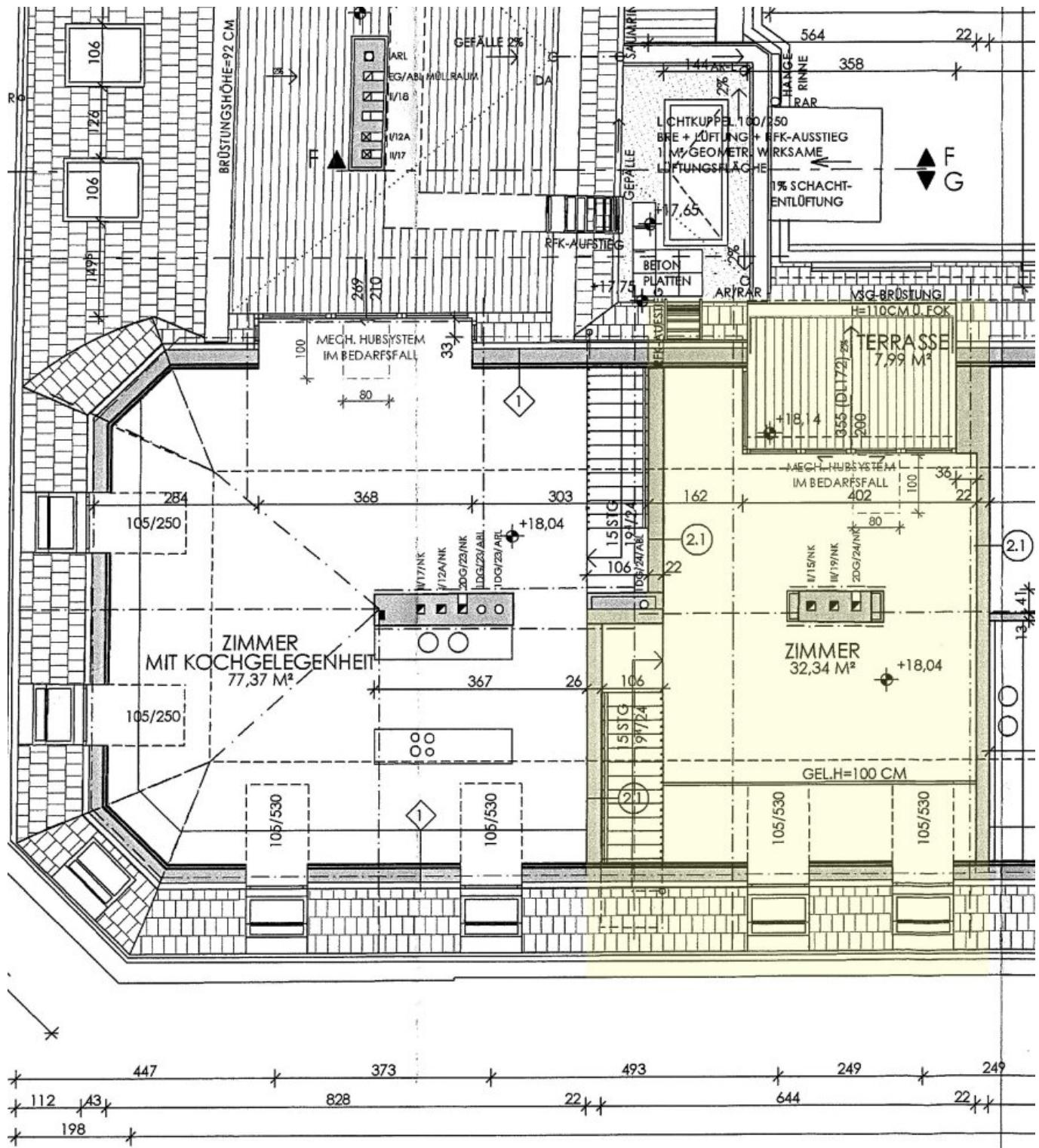








## 1. DACHGESCHOSS



## 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 m<sup>2</sup>** **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