

## Moderne 4-Zimmer-Dachgeschoßmaisonette mit Galerie und Terrassen



1

**Objektnummer: 141/84469**

**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1908
<b>Wohnfläche:</b>	136,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 172,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,30
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	340,25 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	122,49 €

## Ihr Ansprechpartner

### Monika Riener

Rustler Immobilientreuhand

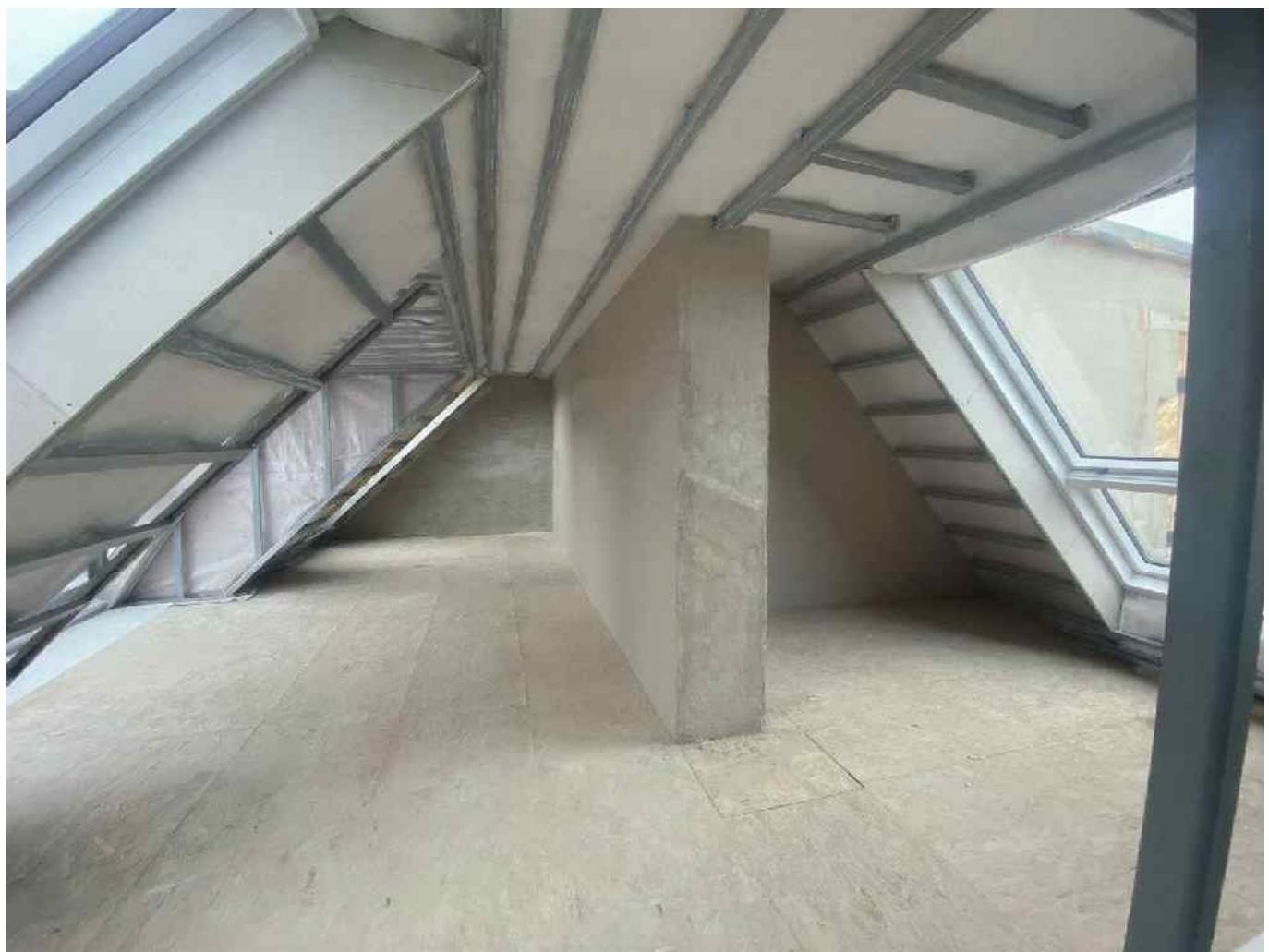
T +43 1 894 97 49393  
H +43 676 834 34 393

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

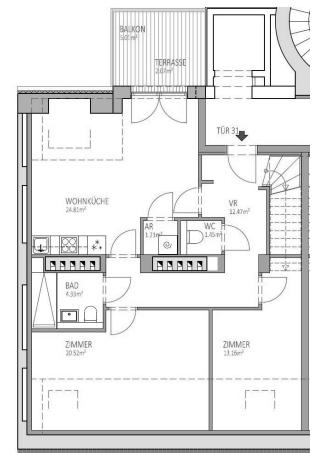


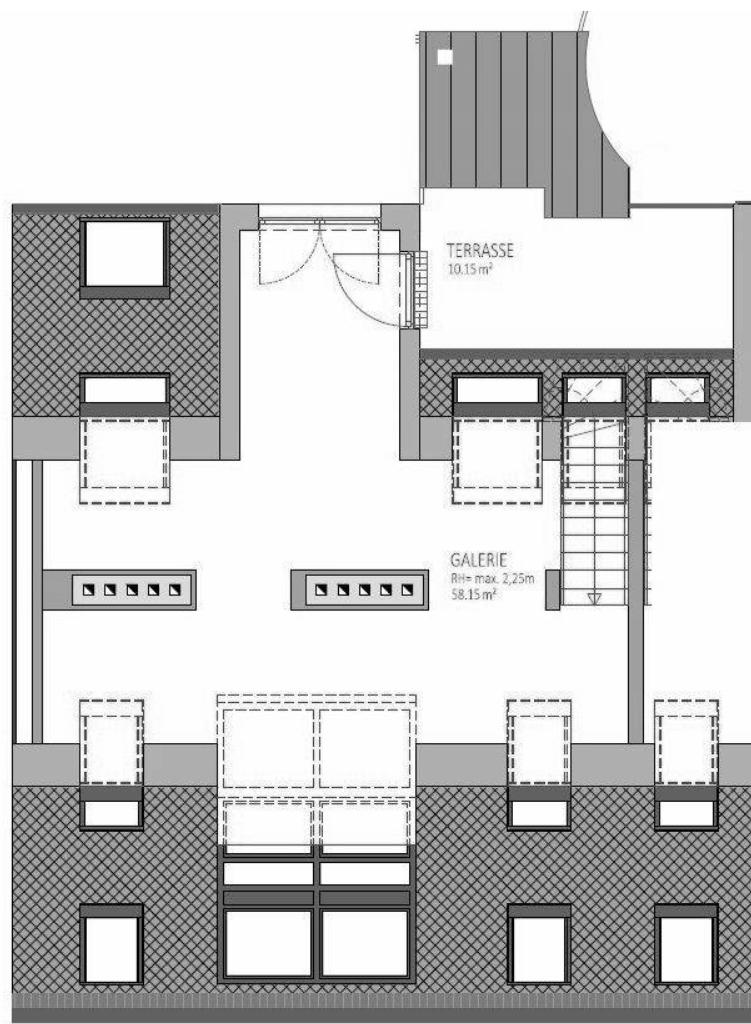
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









## Objektbeschreibung

Diese 4-Zimmer-Dachgeschoßmaisonette befindet sich derzeit noch im Bau und überzeugt mit einer klar strukturierten Raumauflistung sowie einem großzügigen Wohnkonzept auf zwei Ebenen. Ideal für Familien, die Privatsphäre, viel Tageslicht und flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Homeoffice, schätzen.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup> besticht die Wohnung durch ihre durchdachte Planung und beeindruckenden Dimensionen:

Küche mit ca. 25 m<sup>2</sup> – ein offener, lichtdurchfluteter Lebensmittelpunkt mit direktem Zugang zur Freifläche

Schlafzimmer mit ca. 20 m<sup>2</sup>

Weiteres Zimmer mit ca. 13 m<sup>2</sup>

Galerie mit ca. 58 m<sup>2</sup>

Frühstücksfreifläche mit ca. 7 m<sup>2</sup>

Weitere Terrasse mit ca. 10 m<sup>2</sup>

Die Wohnung bietet viel Platz, klare Linien und ein modernes Ambiente – ideal für Käufer:innen, die ein sophistiziertes Dachgeschoßdomizil mit außergewöhnlichem Freiraum suchen.

### Ausstattung:

Parkettböden

Außenliegender Sonnenschutz für Dachfenster sowie Alu-Rollläden für Fenster

Sanitärausstattung von Laufen

Türgegensprechanlage mit Kamera

Luftwärmepumpe

### Gebäude:

Im Zuge des Dachgeschoßausbaus werden umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen am gesamten Gebäude umgesetzt:

Einbau eines Personenaufzugs

Sanierung und optische Aufwertung von Fassade und Stiegenhaus

Trockenlegung des Kellers

Ein Weinkeller ist Bestandteil des Eigentums

Die hochwertige Bau- und Ausstattungsbeschreibung liegt vor und unterstreicht den modernen, qualitativen Anspruch dieses Projekts.

### Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Parallelstraße zur Erdbergstraße, wodurch eine angenehme Wohnatmosphäre bei gleichzeitig optimaler Anbindung gewährleistet ist.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Zudem bietet die nur rund 10 Gehminuten entfernte Landstraße eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Angebot an Restaurants und Cafés.

Der Rochusmarkt ist lediglich eine U-Bahn-Station, Wien Mitte nur zwei U-Bahn-Stationen



entfernt.

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

U-Bahn-Station Kardinal-Nagl-Platz (U3) ca. 350 m entfernt

Buslinie 77A (Rennweg – Lusthaus) ca. 200 m entfernt

Nachtbuslinie N75 in unmittelbarer Nähe

Wien Mitte mit den U-Bahn-Linien U3 und U4 sowie zahlreichen S-Bahn- und Regionalzugverbindungen ist ebenfalls rasch erreichbar.

**Energieausweis:**

Der Energieausweis wird derzeit vom Auftraggeber erstellt und nachgereicht.

**Modern 4-Room Attic Maisonette with Gallery and Terraces**

This 4-room attic maisonette is currently under construction and impresses with a clearly structured floor plan as well as a generous living concept spread over two levels. It is ideal for families who value privacy, abundant natural light, and flexible usage options, such as a home office.

With a total living area of approximately 136 m<sup>2</sup>, the apartment stands out thanks to its thoughtful layout and impressive dimensions:

Kitchen approx. 25 m<sup>2</sup> – an open, light-filled living and dining area with direct access to the outdoor space

Bedroom approx. 20 m<sup>2</sup>

Additional room approx. 13 m<sup>2</sup>

Gallery approx. 58 m<sup>2</sup>

Breakfast terrace approx. 7 m<sup>2</sup>

Additional terrace approx. 10 m<sup>2</sup>

The apartment offers ample space, clean lines, and a modern atmosphere – ideal for buyers seeking a sophisticated attic residence with exceptional open space.

**Building & Features:**

As part of the attic extension, extensive upgrade measures are being implemented throughout the entire building:

Installation of a passenger elevator

Renovation and visual enhancement of the façade and stairwell

Drying and waterproofing of the basement

A wine cellar is included as part of the property

The high-quality construction and fit-out specification is available and underlines the modern, high-standard character of this project.

**Location:**

The property is located in a quiet side street parallel to Erdbergstraße, offering a pleasant residential atmosphere while maintaining excellent connectivity.



Shops for daily needs are within walking distance. The nearby Landstraße, approximately a 10-minute walk away, provides a wide range of shopping opportunities as well as numerous restaurants and cafés. Rochus Market is just one subway stop away, while Wien Mitte can be reached in only two subway stops.

**Public Transport Connections:**

Public transport links are excellent:

Kardinal-Nagl-Platz subway station (U3) approx. 350 m away

Bus line 77A (Rennweg – Lusthaus) approx. 200 m away

Night bus line N75 in close proximity

Wien Mitte, with subway lines U3 and U4 as well as numerous S-Bahn and regional train connections, is also quickly accessible.

**Energy Performance Certificate:**

The Energy Performance Certificate is currently being prepared by the seller and will be provided subsequently.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN