

## **Traumhafte Dachgeschoßwohnung im Herzen des 9. Bezirks - Erstbezug!**



**Objektnummer: 6273**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,10 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtmiete</b>	3.253,02 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.510,20 €
<b>Kaltmiete</b>	2.865,32 €
<b>Betriebskosten:</b>	299,43 €
<b>Heizkosten:</b>	87,30 €
<b>USt.:</b>	300,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

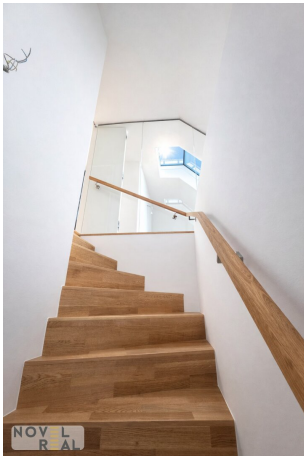


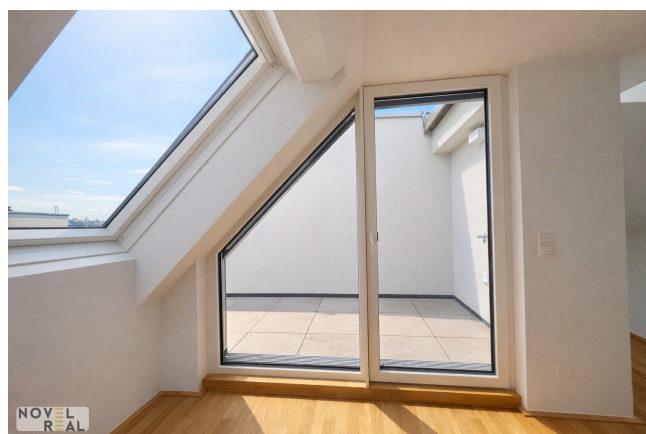
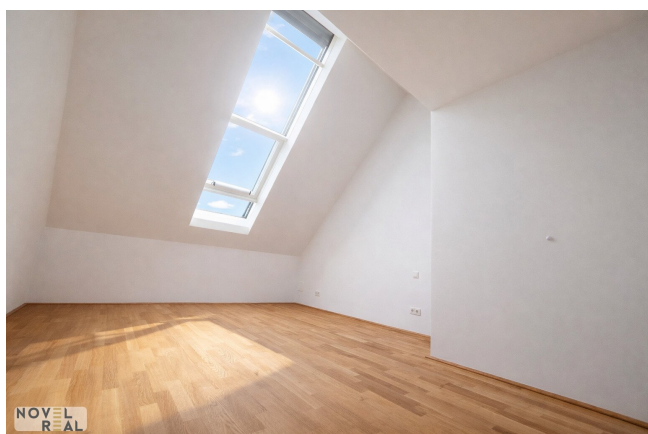
**Tatiana Hanzl**

Novel Real Immobilien GmbH

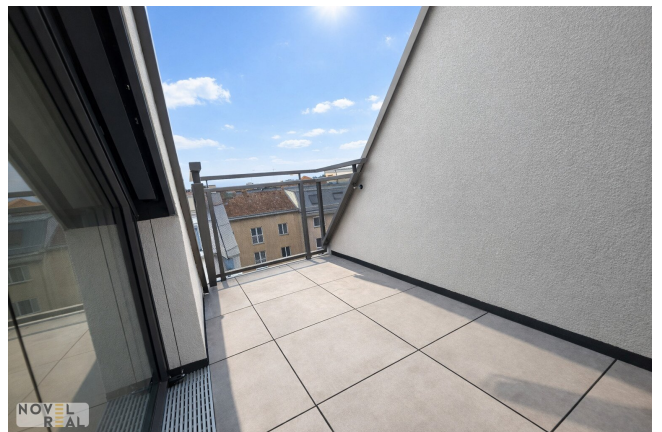














## Objektbeschreibung

Im Herzen des 9. Bezirks Alsergrund präsentiert sich dieses prachtvolle Jugendstilhaus mit einem neu und **exklusiv ausgebauten Dachgeschoß**. Die Wohnungen verbinden historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bieten ein außergewöhnliches Ambiente für anspruchsvolle Mieter.

Großzügige Wohnräume mit edlen Holzböden und weitläufigen Fensterfronten schaffen eine helle und einladende Atmosphäre, während die **modernen Dachschrägen den Räumen Charakter und Behaglichkeit verleihen**.

Die offene Wohnküche ist designorientiert gestaltet und lädt zum Wohlfühlen ein, ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden. Ein direkter Zugang führt hinaus auf die **große Terrasse**, die einen beeindruckenden Blick über Wien eröffnet und als exklusiver Rückzugsort mitten in der Stadt dient.

Das Masterbedroom ist großzügig geschnitten und bietet einen Ort zum Träumen und Erholen. Weitere Zimmer stehen flexibel zur Verfügung und können als Homeoffice, Gästezimmer oder für kreative Nutzung gestaltet werden.

Das Badezimmer überzeugt mit hochwertigen Sanitäranlagen und modernem Design, ergänzt durch ein separates WC für zusätzlichen Komfort. Diese Dachgeschoßwohnungen vereinen Wiener Tradition mit zeitgemäßem Luxus und schaffen ein Zuhause, das gleichermaßen repräsentativ und behaglich ist.

### Fakten:

- Wohnräume: Großzügige, lichtdurchflutete Zimmer mit edlen Holzböden und weitläufigen Fensterfronten schaffen eine Atmosphäre von Klarheit und Eleganz. Die modernen Dachschrägen verleihen den Räumen Charakter und Behaglichkeit.
- Wohnküche: Offene, designorientierte Wohnküchen laden zum Wohlfühlen ein – perfekt für gesellige Abende oder entspannte Stunden.
- Terrasse: Direkter Zugang zur großen Terrasse mit beeindruckendem Blick über Wien – ein exklusiver Rückzugsort mitten in der Stadt.
- Masterbedroom: Ein Schlafzimmer zum Träumen – großzügig geschnitten, hell und



ruhig, ideal für persönliche Erholung.

- Weitere Zimmer: Flexible Raumaufteilung für Homeoffice, Gästezimmer oder kreative Nutzungsmöglichkeiten.
- Bad & WC: Hochwertige Sanitäranlagen, modernes Design und ein zusätzliches WC sorgen für Komfort und Funktionalität.

**Diese Dachgeschoßwohnungen vereinen stilvolle Architektur mit luxuriöser Ausstattung – ein Zuhause, das gleichermaßen repräsentativ und behaglich ist.**

### **Lage und Infrastruktur**

Die Adresse liegt im Herzen des 9. Bezirks Alsergrund, einem der begehrtesten Wohnviertel Wiens und ist eine zentrale Verkehrsachse, die den Bezirk mit Währing und Döbling verbindet und gleichzeitig direkten Zugang zum Gürtel bietet.

### **Verkehrsanbindung:**

- Die U-Bahn-Station *Nußdorfer Straße* (Linie U6) befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet schnelle Verbindungen Richtung Westbahnhof, Floridsdorf und Meidling.
- Der Franz-Josefs-Bahnhof zählt zu den zentralen Verkehrsknotenpunkten des 9. Bezirks und bietet direkte Regionalverbindungen nach Niederösterreich und ins Waldviertel sowie eine rasche Anbindung an das Wiener Stadtzentrum
- Straßenbahnlinien 37 und 38 sowie mehrere Buslinien (35A, 37A, Nachtlinien N8, N35, N36, N38) ergänzen die hervorragende Infrastruktur.
- Der Standort ist somit optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und erlaubt kurze Wege ins Stadtzentrum.

### **Umgebung und Infrastruktur:**

- In direkter Nähe befinden sich die *Volksoper Wien* (ca. 10 Gehminuten) sowie zahlreiche kulturelle Einrichtungen.
- Der Würstelstand *Leo*, einer der ältesten Würstelstände Wiens, liegt nur wenige Schritte entfernt.
- Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Nahversorger sind entlang der Nußdorfer Straße und im angrenzenden Währinger Gürtel reichlich vorhanden.
- Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls fußläufig erreichbar, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter/Vermieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap