

Sonniges Wohnjuwel im Dachgeschoß – Maisonette mit Terrassen nahe Kutschkermarkt



Objektnummer: 7401

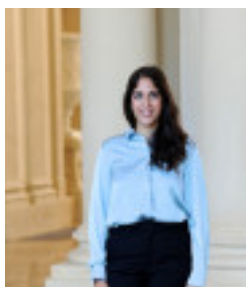
Eine Immobilie von Spiegelfeld

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 48,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	890.000,00 €
Betriebskosten:	268,86 €
USt.:	41,13 €
Provisionsangabe:	

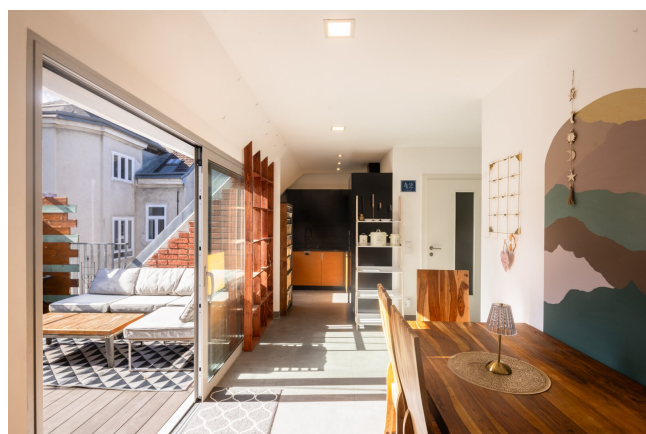
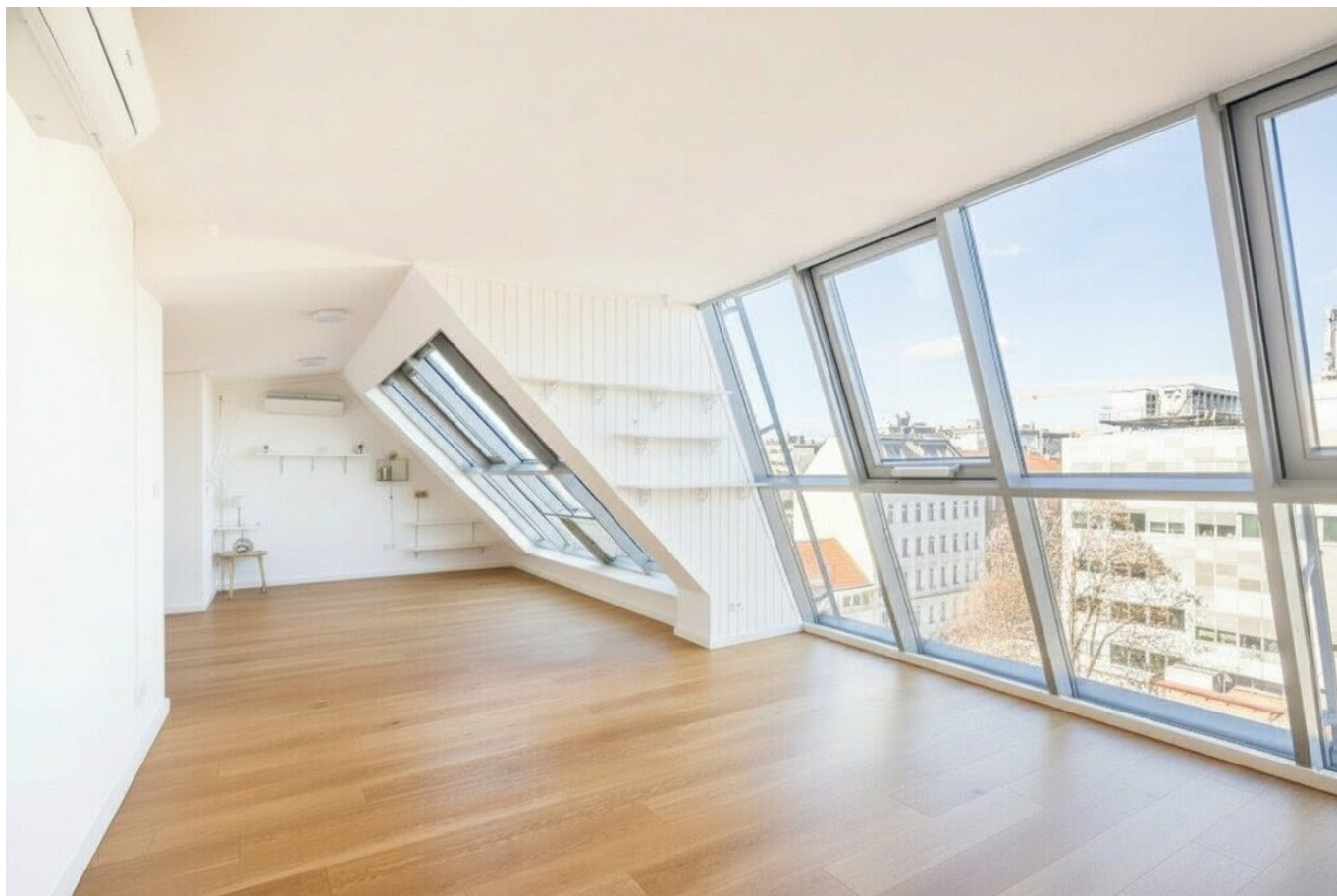
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

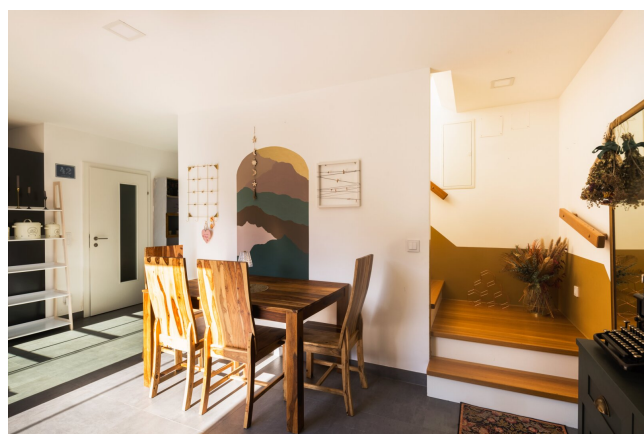
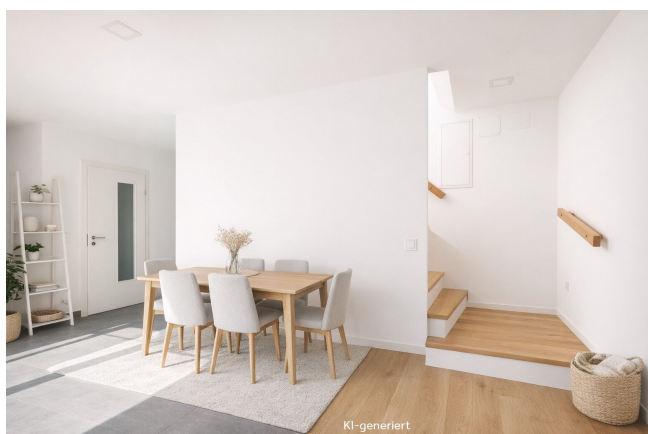
Ihr Ansprechpartner

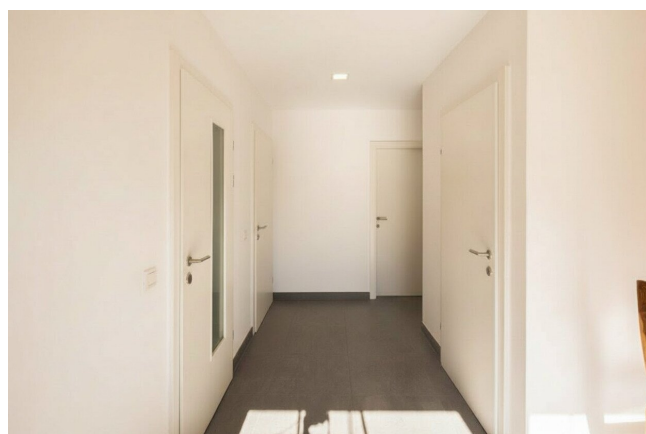


Sabrina Ritter

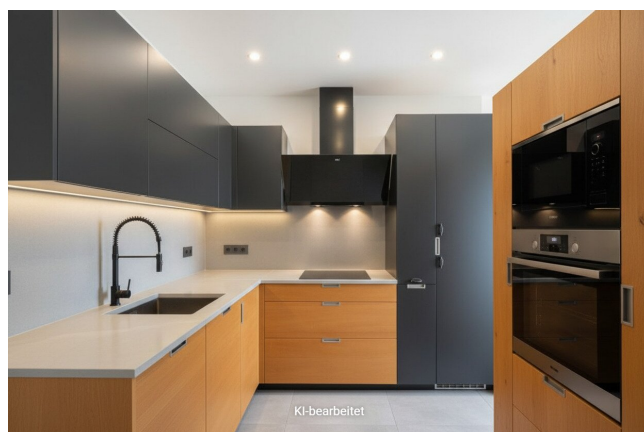
Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20
1010 Wien

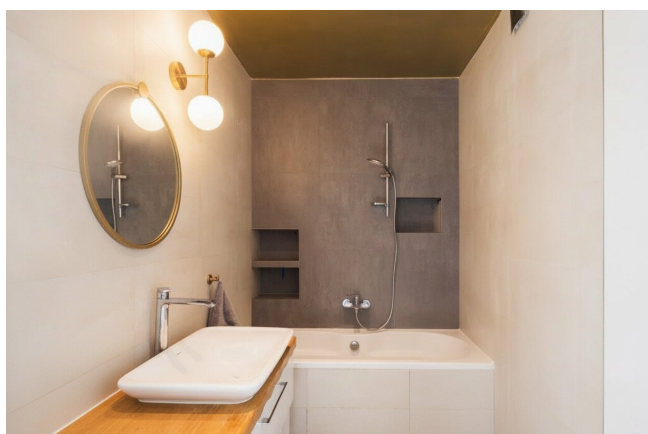


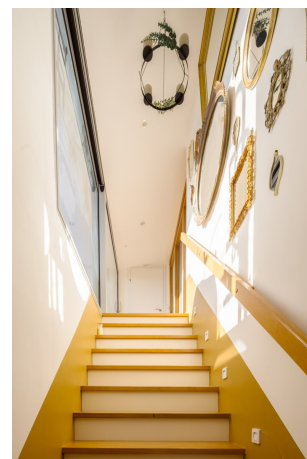


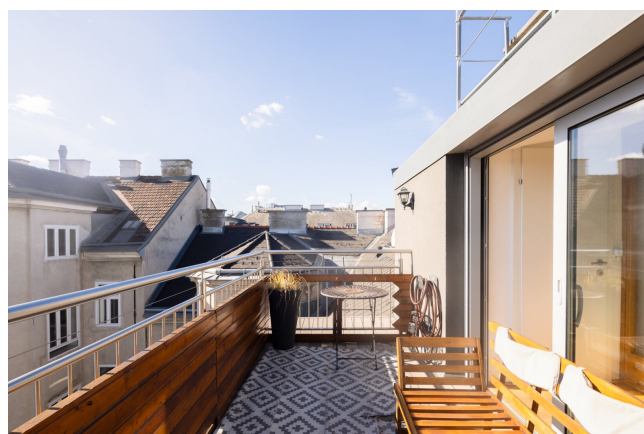
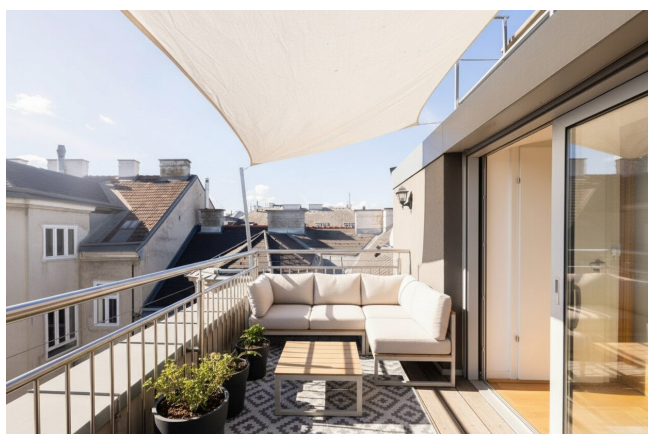


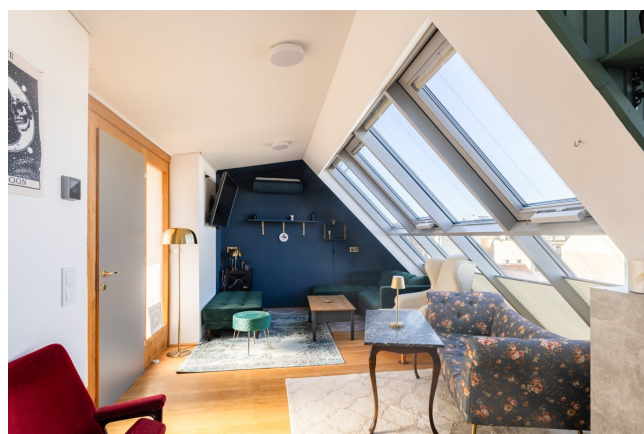
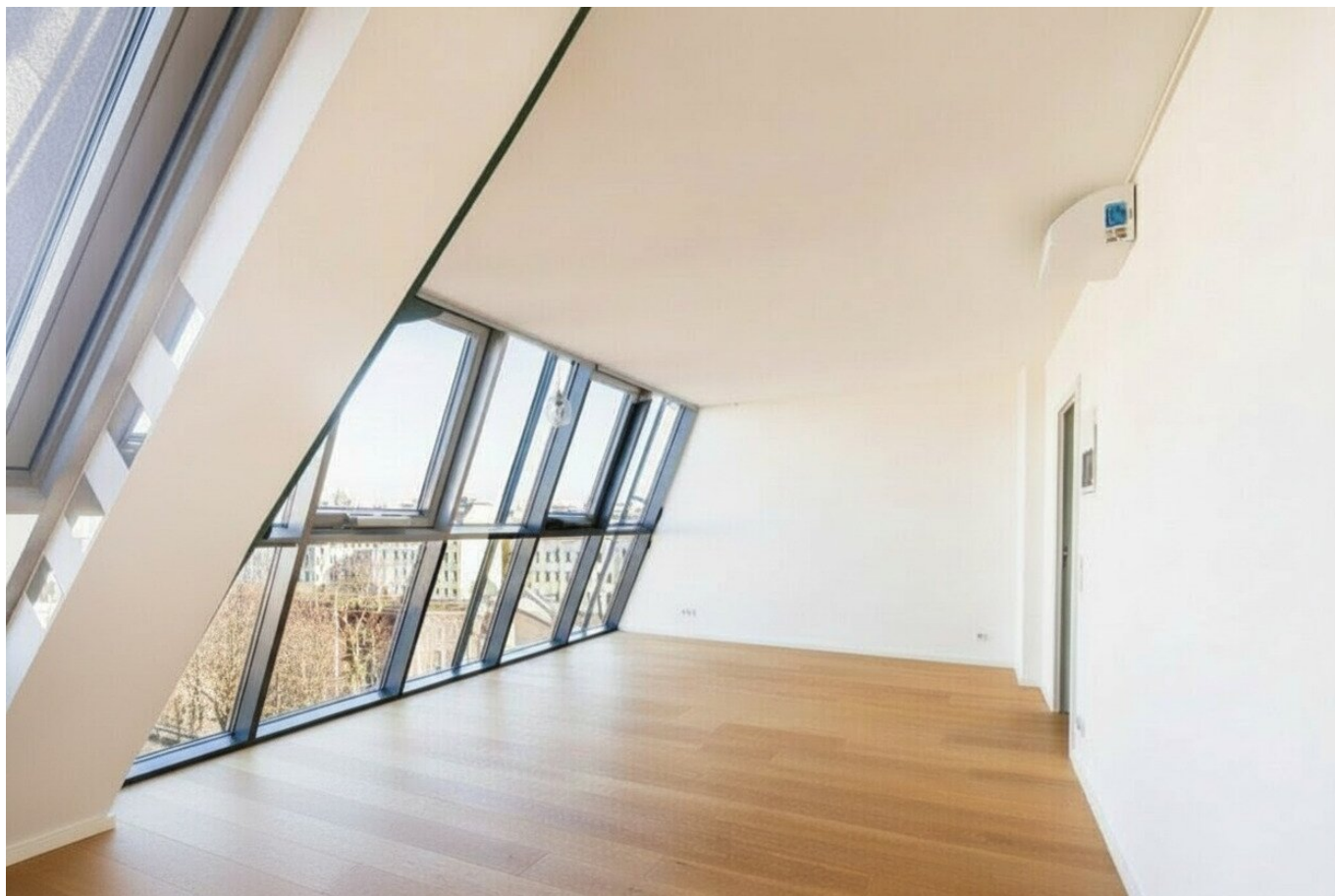


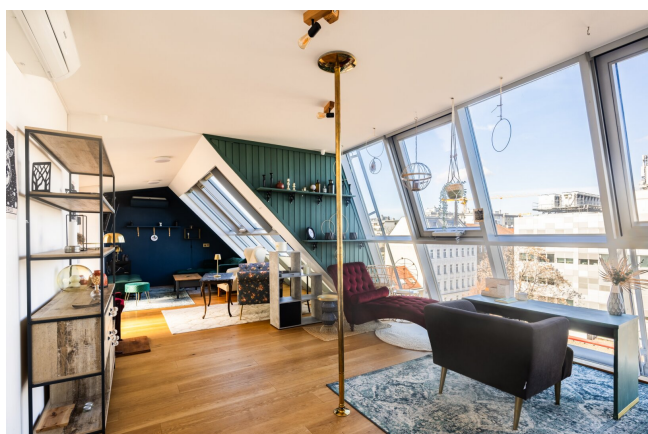


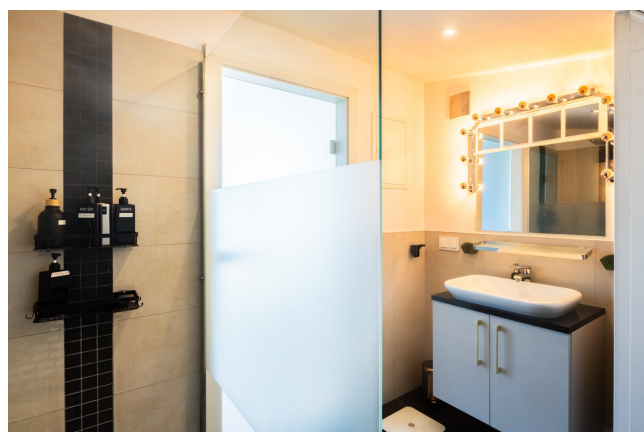


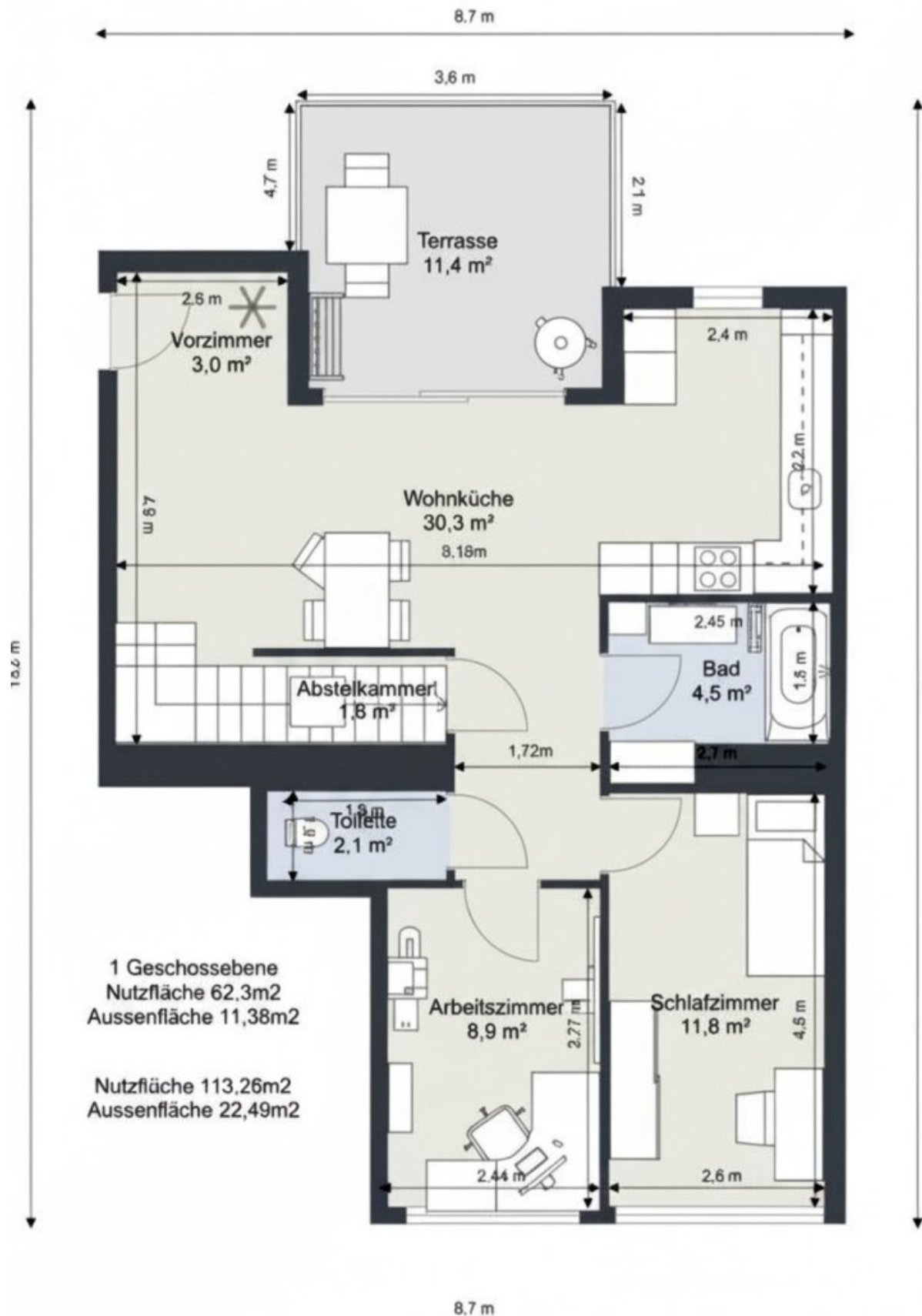


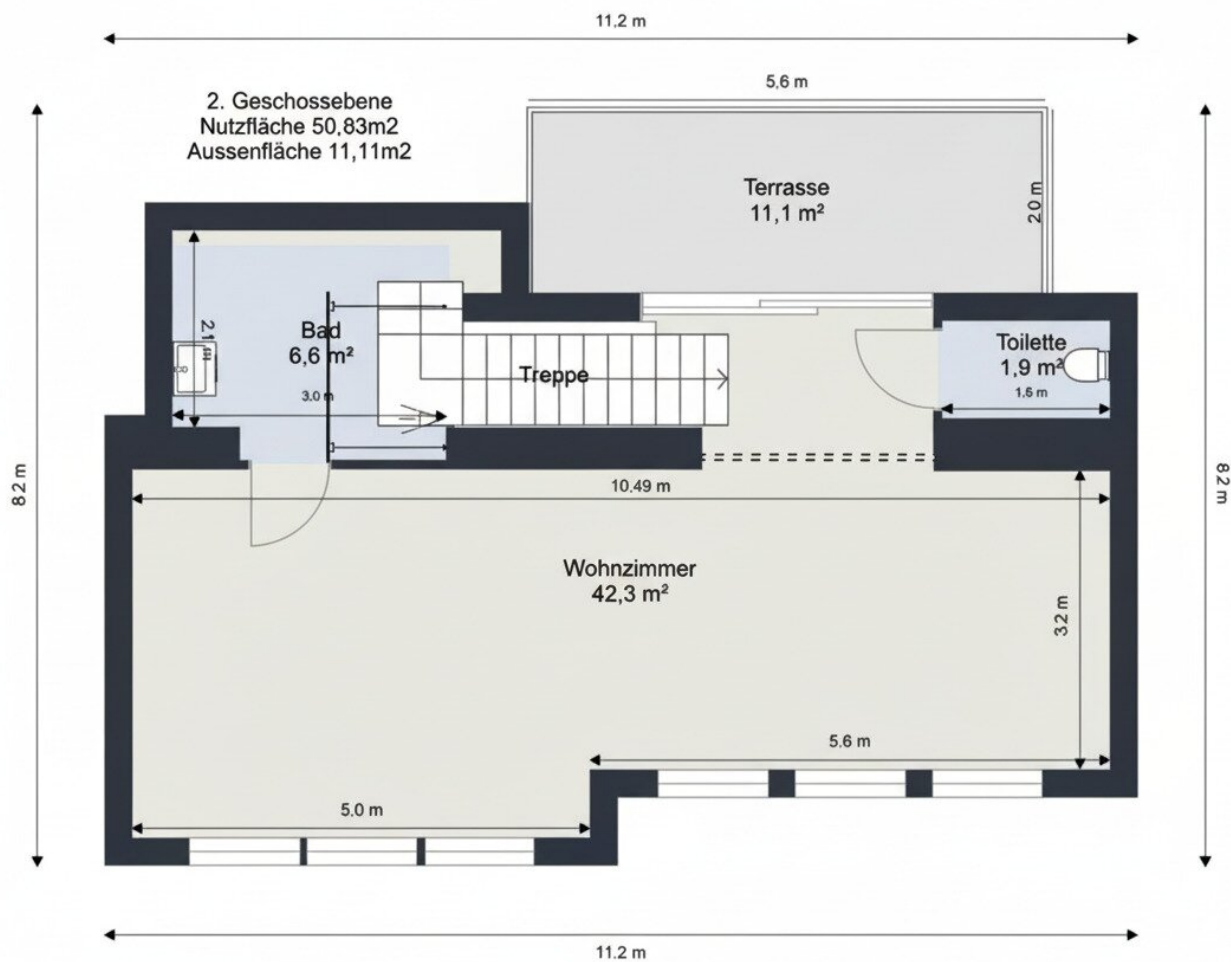












Objektbeschreibung

Sonniges Wohnjuwel im Dachgeschoß – Maisonette mit Terrassen nahe Kutschkermarkt

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte 4-Zimmer-Dachgeschoß-Maisonette in einem stilvollen Althaus in guter Lage des 18. Bezirks, angrenzend zum 9. Bezirk. Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zur U6-Station Währinger Straße/Volksoper und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Raumaufteilung / Maisonette:

UG (= 4.Stock):

- offener Vorraum übergehend in
- Küche mit Esstischbereich
- zwei Schlafzimmer
- ein Badezimmer mit Badewanne
- WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Terrasse (11 m²)

OG (= 5.Stock)

- Wohnsalon mit Weitblick
- (es besteht die Möglichkeit hier ein drittes Schlafzimmer mit en suite Bad vom Wohnzimmer abzutrennen)

- Badezimmer mit Dusche
- WC
- Terrasse (11 m²)

Beschreibung: Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen offenen Vorraum, der direkt in die rund 30 m² große, hofseitig gelegene Wohnküche führt. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung des Raumes. Von der Wohnküche aus besteht Zugang zu einer etwa 11 m² großen Terrasse mit südseitiger Ausrichtung zum Innenhof.

Auf dieser Ebene befinden sich außerdem zwei Schlafzimmer mit ca. 9 m² und ca. 12 m², ein Badezimmer sowie ein separates WC.

Über eine interne Treppe erreicht man die obere Ebene der Wohnung. Hier befindet sich ein rund 42 m² großes Wohnzimmer mit großzügiger Fensterfront über die gesamte Raumhöhe, wodurch ein heller und offener Wohnbereich entsteht. Vom Vorzimmer aus gelangt man auf eine weitere Terrasse mit etwa 11 m², ebenfalls hof- und südseitig ausgerichtet. Derzeit ist das Wohnzimmer oben vom Stiegenhaus mittels Holzriegelwand getrennt, diese kann jederzeit entfernt werden.

Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, eine Klimaanlage sowie eine elektrische Außenbeschattung. Die Steuerung der technischen Ausstattung erfolgt über ein zentrales Smart-Home-System.

Die gesamte monatliche Vorschreibung beträgt EUR 560,27,-- und setzt sich zusammen aus:

- Betriebskostenkonto: EUR 280,95
- Liftkostenkonto: EUR 135,80
- Instandhaltungsrücklage: EUR 143,52

Highlights:

- Großzügige Fensterfront mit Weitblick im Wohnzimmer
- zwei Terrassen mit südseitiger Ausrichtung in den ruhigen Innenhof
- funktionale Raumaufteilung über zwei Ebenen
- derzeit bestehen zwei Schlafzimmer, ein drittes Schlafzimmer kann einfach verbaut werden
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- elektrische Außenbeschattung
- Personenaufzug im Stiegenhaus (kann barrierefrei vom Innenhof erreicht werden)

Lage und Infrastruktur:

Urban und lebendig: Die Wohnung profitiert von umgebenden, pulsierenden Grätzln Wiens und genießt ein unverwechselbares Flair. Diverse Theater (wie. z.B. das Volkstheater), Galerien und das WUK bieten eine umfassende Kulturvielfalt. Eine erhebliche Anzahl an Gastronomieangebot kann binnen wenigen Gehminuten erreicht werden, von hippen Brunchlokalen bis authentischer Küche ist alles erreichbar!

- Gute Anbindung an die U6-Station Währinger Straße/Volksoper sowie die Straßenbahnlinien 40, 41, 42 und die Buslinie 40A
- Nähe zur Währinger Straße mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten
- Der Kutschkermarkt befindet sich in kurzer Distanz (5 Gehminuten)
- Gute Erreichbarkeit des AKH sowie des Evangelischen Krankenhauses
- Anschluss an das Wiener Radwegenetz (Gürtelradweg)

- WIFI in unmittelbarer Nähe

Diese Wohnung eignet sich besonders für Pärchen und (Klein-)Familien, die sonnige Freiflächen und eine ruhige, private Wohnatmosphäre bei gleichzeitig ausgezeichneter Anbindung schätzen.

Bitte beachten Sie, dass die Möblierung auf diversen Bildern mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) entfernt wurden und neue Möbel hinzuvisualisiert wurden.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





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.