

**Exklusive Dachgeschosswohnung auf drei Ebenen mit
Terrassen, Kamin und Panoramablick ! Top Lage !**



Objektnummer: 2254/40

Eine Immobilie von Luise Hardegg Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	224,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 65,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Gesamtmiete	4.316,22 €
Kaltmiete (netto)	3.380,63 €
Kaltmiete	3.978,16 €
Betriebskosten:	597,53 €
USt.:	338,06 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Luise Hardegg

Luise Hardegg Immobilien e.U.











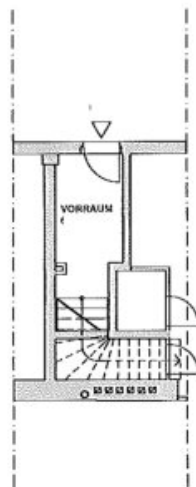
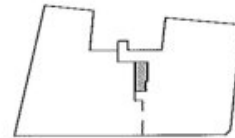








1030 WIEN - STROHGASSE 11 - 1.DG / TÜR 26

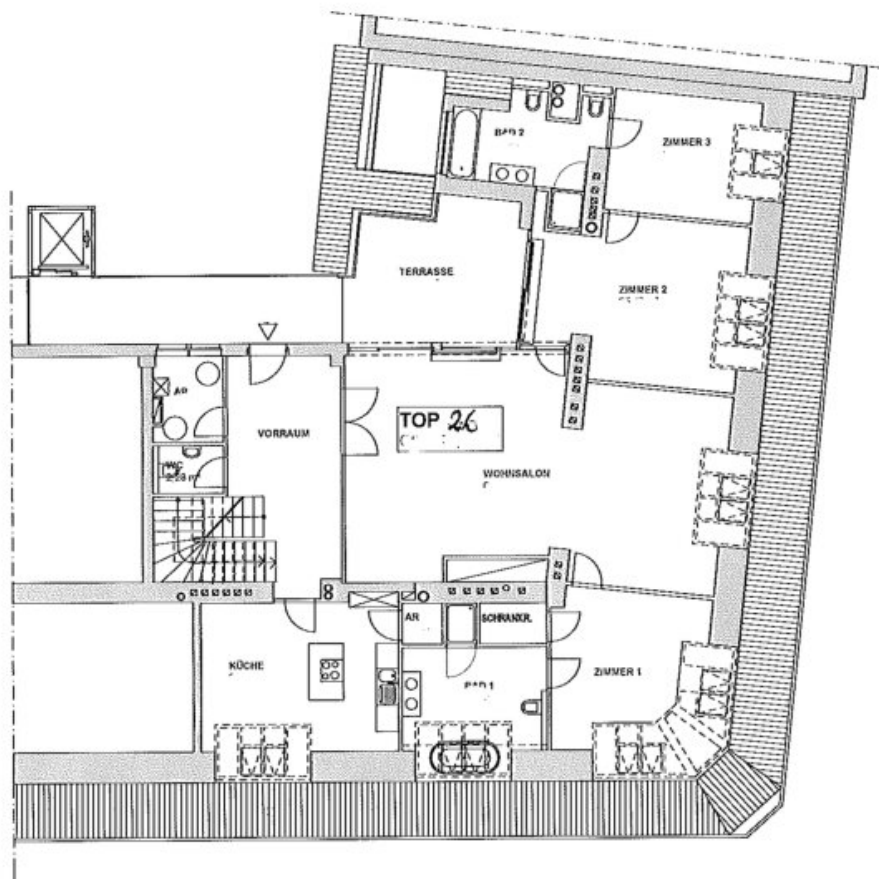
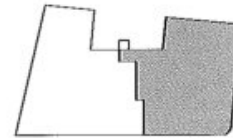


0 100 200 300 400 500CM

Plan Nr : 1 - S11 - 1.DG - T31-1

Datum: 27.09.2007 gez. SA

1030 WIEN - STROHGASSE 11 - 2.DG / TÜR 26

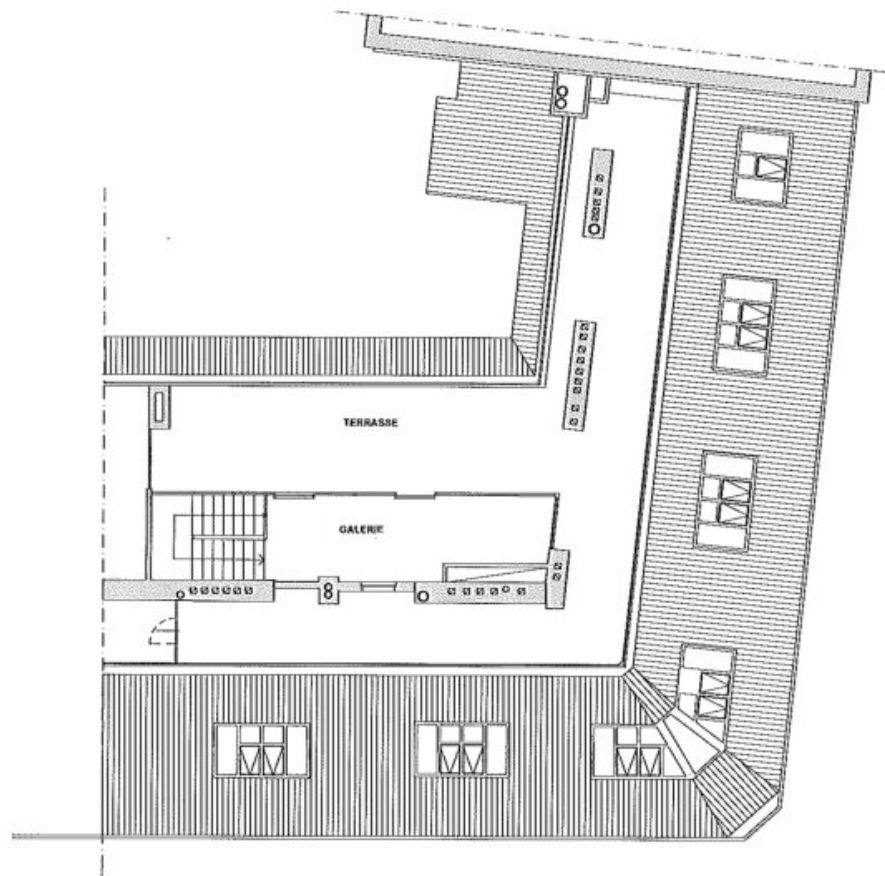
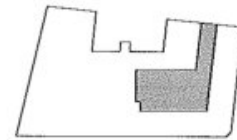


0 100 200 300 400 500CM

Plan Nr : 2 - S11 - 2.DG - T31-2

Datum: 27.09.2007 gez. SA

1030 WIEN - STROHGASSE 11 - DD / TÜR 26



0 100 200 300 400 500CM

Plan Nr : 2 - S11 - DD - T31-3

Datum: 02.10.2007 gez. SA

Objektbeschreibung

Exklusive Dachgeschosswohnung auf drei Ebenen mit Terrassen, Kamin und Panoramablick!

Diese beeindruckende Dachgeschosswohnung erstreckt sich über drei Ebenen und besticht durch Großzügigkeit, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung. Großzügige Räume, stilvolle Details und zwei Terrassen mit atemberaubendem Blick über Wien machen dieses Objekt zu einem wahren Unikat. Der Dachgeschossausbau erfolgte im Jahr 2007.

1. Ebene (untere Eingangsebene):

Ein einladender Vorraum bildet den ersten Zugang zur Wohnung. Von hier führt eine elegante Innentreppe in die darüberliegende Hauptebene.

2. Ebene (Hauptebene – auch direkt per Lift erreichbar):

Diese Etage ist auch direkt über den Lift erschlossen und bietet den zentralen Wohnbereich der Wohnung:

- Wohnsalon (ca. 62 m²) mit offenem Kamin und direktem Zugang zur ca. 30 m² großen westseitigen Terrasse

- Wohnküche (ca. 26 m²) mit großzügigem Essbereich und angrenzendem Abstellraum

- Schlafzimmer (ca. 25 m²) mit Zugang zu einem ca. 14 m² großen Zimmer (ideal als Gästezimmer, Homeoffice oder begehbare Garderobe)

- En suite Badezimmer mit Fenster, Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken, Toilette und Bidet

- Wirtschaftsraum

- Separate Gästetoilette

3. Ebene (Galeriegeschoss mit Dachterrasse):

Über eine innenliegende Treppe gelangt man auf die dritte Wohnebene:

Galerieraum (ca. 17 m²) – ideal als Arbeits- oder Lesezimmer

Direkter Ausgang auf die ca. 85 m² große Dachterrasse mit atemberaubendem Blick über die Dächer Wiens

Ausstattung und Highlights

Diese Dachgeschosswohnung überzeugt nicht nur durch ihre durchdachte Raumaufteilung und beeindruckenden Außenflächen, sondern auch durch ihre hochwertige, zeitlose Ausstattung:

-Gekalkter Eichenparkettboden in den Wohnräumen

-Offener Kamin im Wohnsalon

-Moderne Einbauküche mit großzügigem Essbereich

-Badezimmer mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken, Toilette, Bidet und

Fenster

En suite Bad mit Tageslicht

Separate Gästetoilette

Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss

Hauseigene Tiefgarage mit direktem Zugang ins Haus (Stellplatz optional verfügbar)

Zugeordnetes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Lift mit direkter Zufahrt zur Wohnebene

Dachgeschossausbau im Jahr 2007

Botschaftsviertel im 3. Bezirk

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap