Modernes Penthouse mit 5 Zimmern auf 2 Ebenen | Panorama-Aussicht über den Dächern Wiens | 14 m² Terrasse



Objektnummer: 505

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wallgasse 26
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	209,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,54 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Betriebskosten:	421,63 €
USt.:	43,35 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13





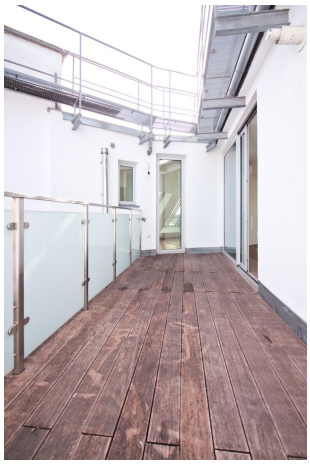





































INDIAN CUISINE

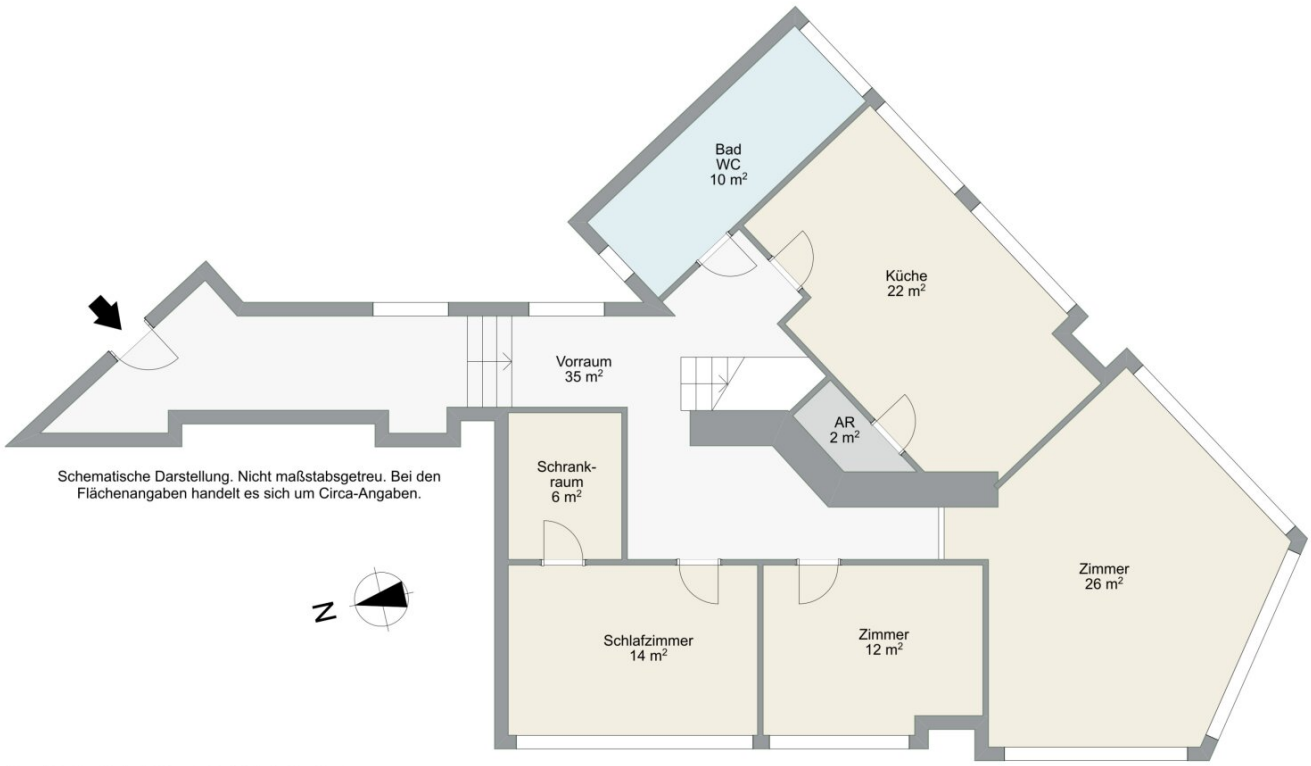




1. DACHGESCHOSS

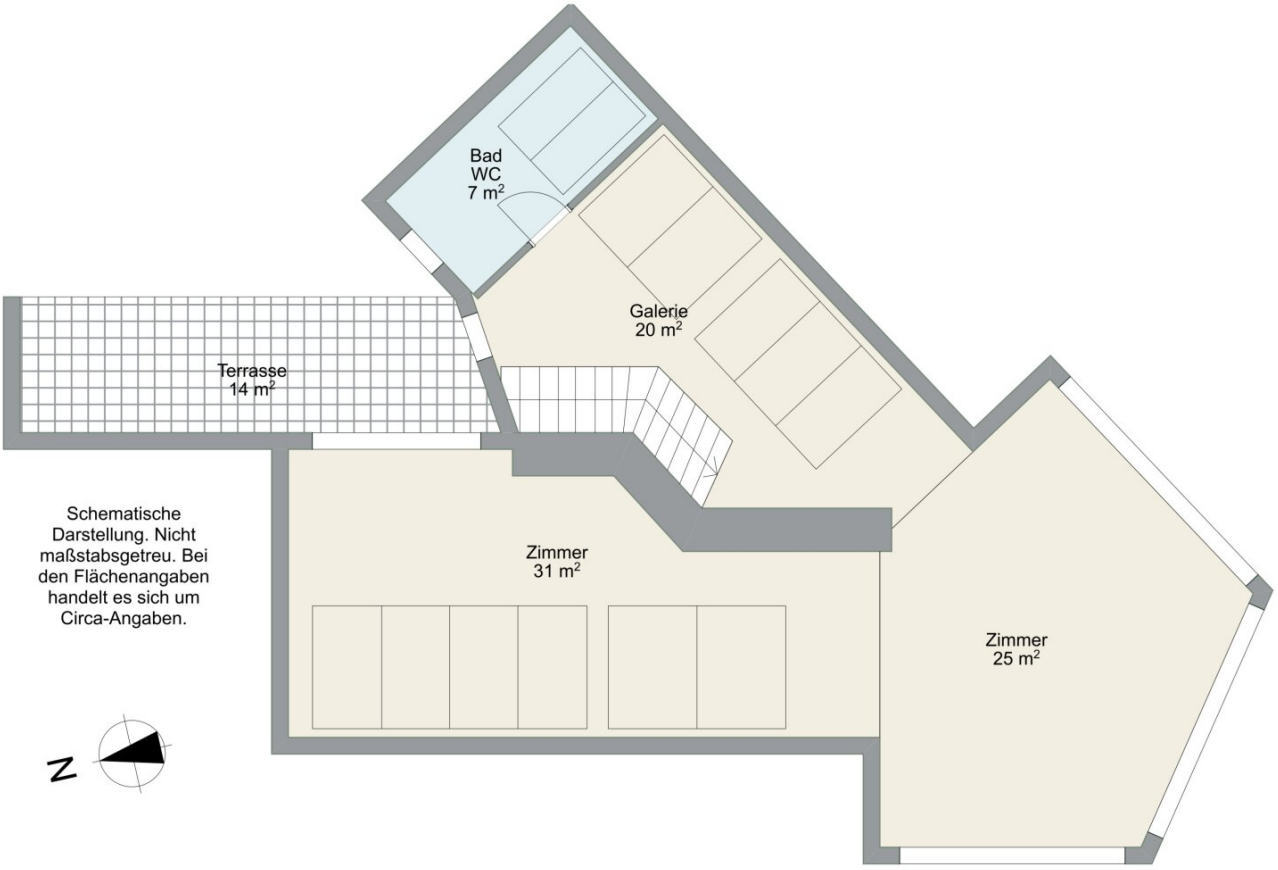


2. DACHGESCHOSS



Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.

1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Dachgeschoßwohnung ab sofort zum KAUF an:

Wunderschönes DG-Penthouse mit 5 Zimmern auf 2 Ebenen, Panorama Aussicht über den Dächern Wiens mit ca. 209 m² Wohnfläche und ca. 14 m² Terrasse

ÜBER DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im 2010 fertiggestellten Dachgeschossausbau im **1. und 2. DG mit Lift** in einem gepflegten, modernisierten Altbauwohnhaus im schönen, belebten & beliebten 6. Wiener Gemeindebezirk.

Das Objekt selbst ist rd. **209 m² groß**, liegt süd-/westlich ausgerichtet und verfügt über eine ca. **14 m² große, sehr private Terrasse**.

Die Wohnung bietet **Parkett**- und hochwertige **Fliesenböden**, Fußbodenheizung, **eine Klimaanlage** sowie herrliche **Panorama-Fenster**, die eine atemberaubende Aussicht und Privatheit über den Dächern Wiens ermöglichen.

FACTBOX

- riesiger Wohn-/Essbereich mit über 50 m² in der oberen Ebene
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- fünf helle Zimmer
- zwei WCs
- ca. 14 m² Terrasse
- Klimaanlage
- Fußbodenheizung

UNTERE EBENE

Mittels Aufzug gelangt man in das 1. DG eines **gepflegten Wohngebäudes**. Beim Betreten dieses besonderen Objekts, fallen sofort die geschmackvollen **Verglasungen**, der **offene, helle und moderne Grundriss** und der einladende **Stiegenaufgang** ins Auge.

Der **Vorraum** selbst ist äußerst großzügig, bietet viel Platz zum Ankommen und erschließt - zusammen mit dem angrenzenden Flur - die gesamte untere Etage der Wohnung.

Auf dieser Ebene befinden sich **vier großzügige, helle Zimmer** (von 14 bis ca. 20 m² groß). Jedes Zimmer verfügt über herrliche Fenster, die für ausreichend Licht und Helligkeit sorgen. Auf dieser Ebene befindet sich auch ein modern gestaltetes **Badezimmer** mit Badewanne, verglaster Dusche, WC, Doppelwaschtisch und Einbauspiegel, Waschmaschinenanschluss sowie herrlichem Wienblick.

Vom Vorraum aus führt ein **moderner, verglaster Aufgang** in die lichtdurchflutete, obere Ebene:

OBERE EBENE

Oben erwartet Sie ein **großer Wohnbereich mit mehr als 50 m²**. Großzügigkeit und Weitsicht wird hier groß geschrieben, die zahlreichen Fenster sorgen für ein einzigartiges **Ambiente**, viel **Licht** und Helligkeit.

Die vom Wohnbereich begehbare ca. **14 m² große, östlich ausgerichtete Terrasse** ist äußerst privat und lädt zu angenehmen Stunden über den Dächern von Wien ein.

Beheizt wird das Objekt mittels **Fußbodenheizung über eine Gasetagenheizung**.

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Der **moderne Dachgeschossausbau** des gepflegten, modernisierten Altbauwohnhauses aus den 1900er Jahren, wurde ca. 2010 fertiggestellt.

Öffentlich sind Sie hier **BESTENS** angebunden: Fußläufig erreichen Sie in ein paar

Gehminuten **Wien Westbahnhof** mit den U-Bahnlinien U3 & U6, zahlreichen Zügen sowie Straßenbahnlinien.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <150m
Apotheke <175m
Klinik <400m
Krankenhaus <425m

Kinder & Schulen
Schule <50m
Kindergarten <100m
Universität <775m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum <900m

Sonstige
Geldautomat <275m
Bank <275m
Post <300m
Polizei <350m

Verkehr
Bus <100m

U-Bahn <100m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <300m
Autobahnanschluss <4.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap