

## **WIENBLICK IM HIGH END!**



**Objektnummer: 1760/1013**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Staudgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	141,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	4
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Betriebskosten:	498,28 €
USt.:	56,12 €

## Ihr Ansprechpartner



### Franz Lind

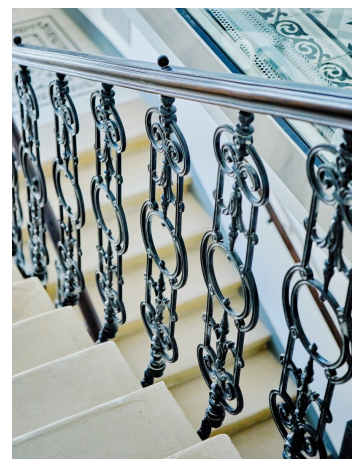
Lind Immobilien  
Mariahilfer Straße 167/12  
1150 Wien

T +43 1 526 26 36 13  
H +43 699 1008 5785

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.



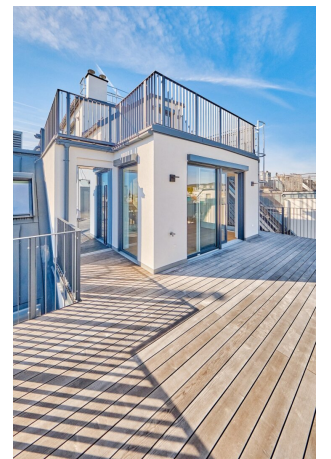
gstermin zur







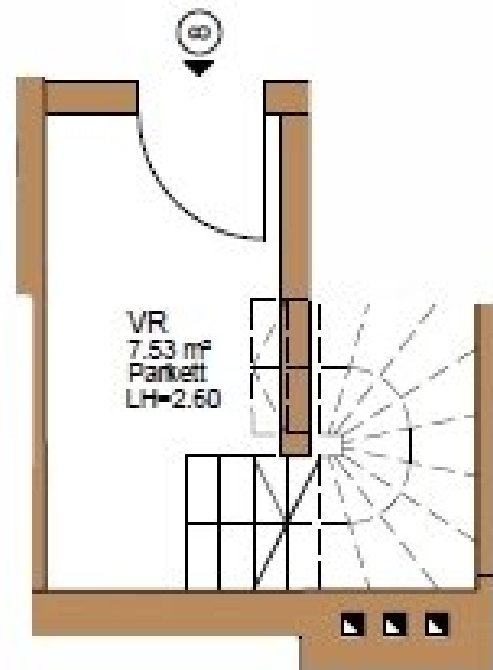




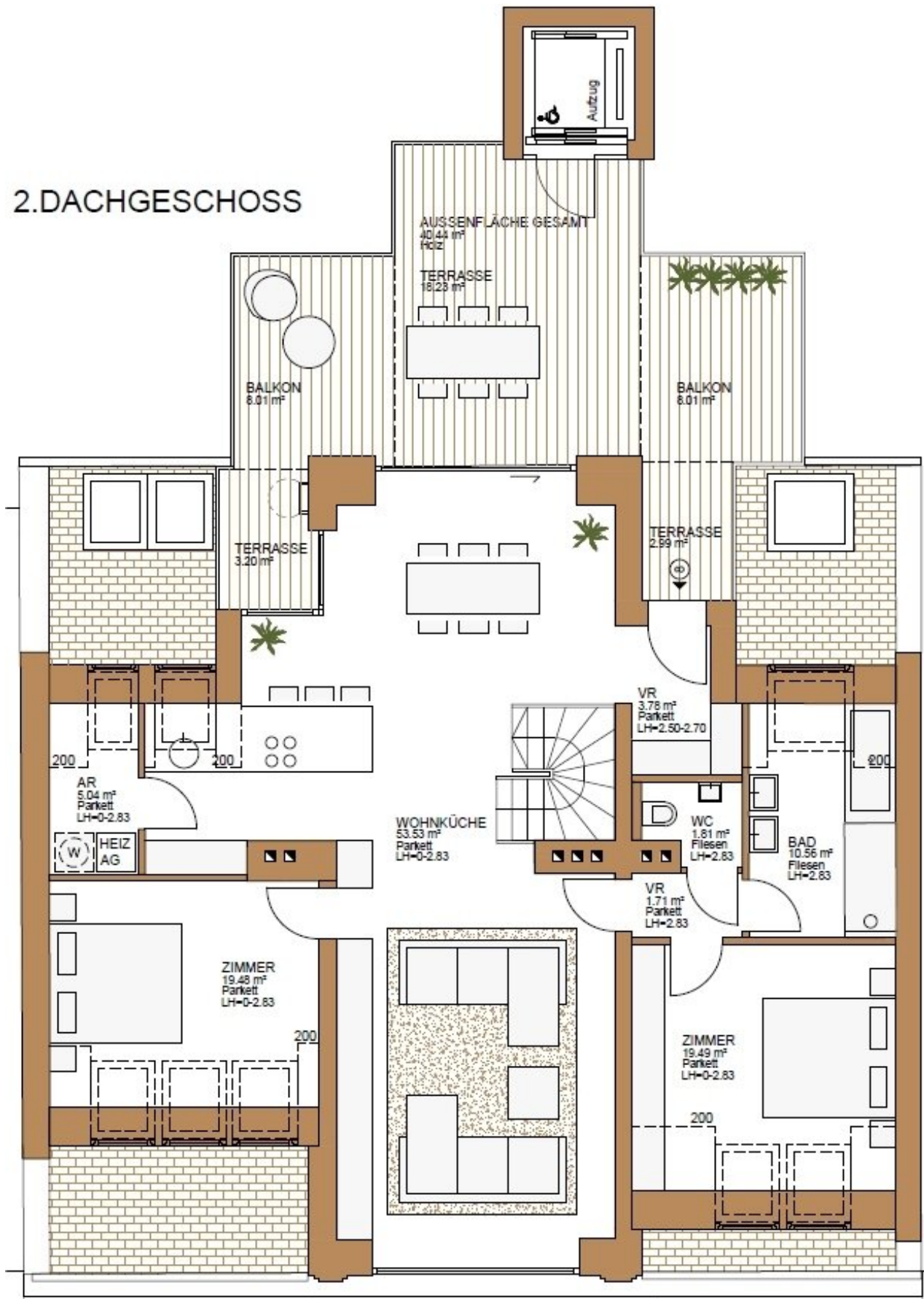




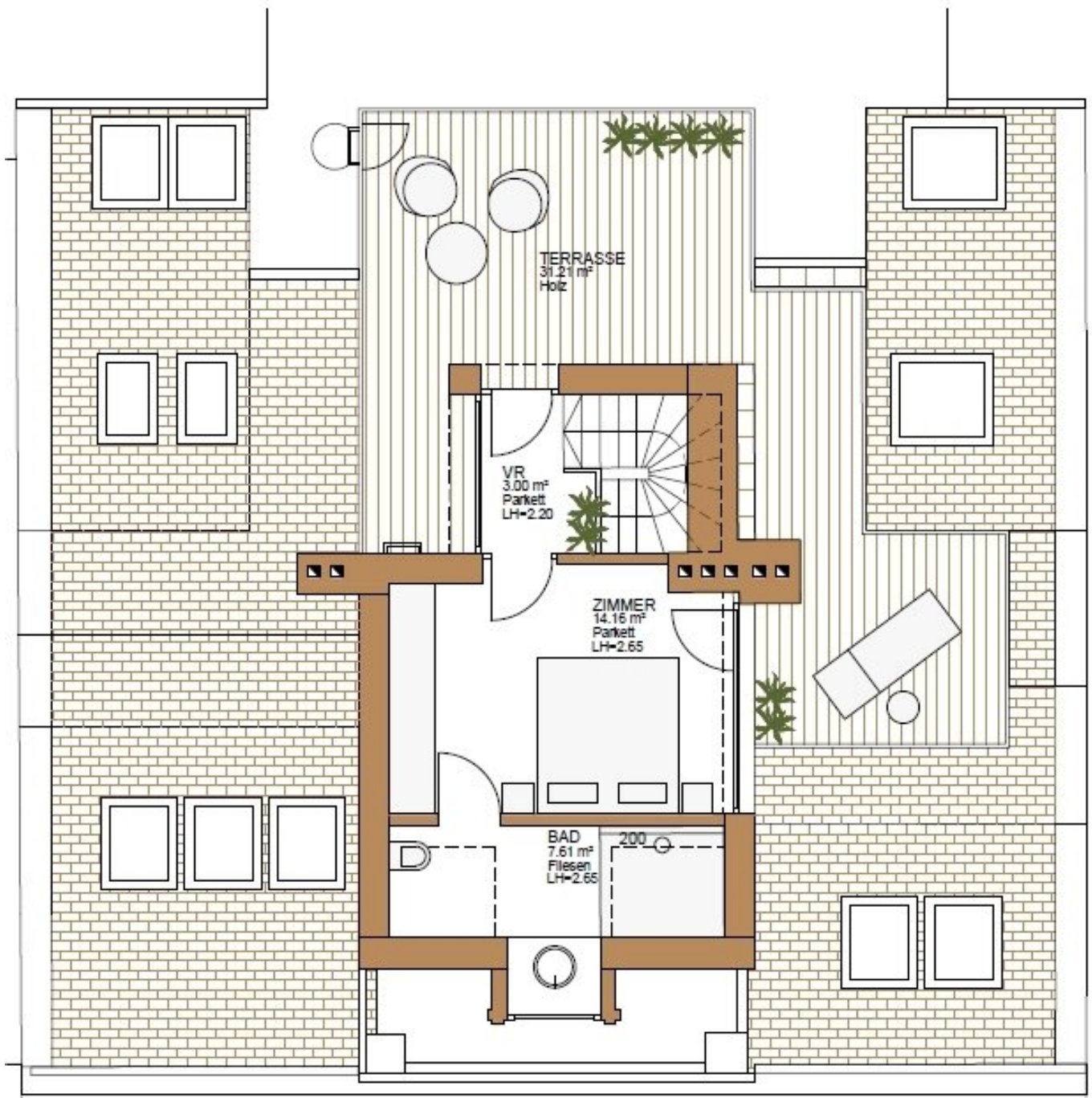
# 1.DACHGESCHOSS



## 2.DACHGESCHOSS



### 3.DACHGESCHOSS



## Objektbeschreibung

### Luxus Wohnung im Dachgeschoss mit Fernblick!

Ich freue mich auf Ihren Anruf

Franz Lind 01 526 26 36 13, 0699 1008 5785

Provisionsfreie Eigentumswohnung!

Das in der Staudgasse um 1900 erbaute attraktive Altbaugebäude steht im südlichen Teil des 18. Bezirks in Wien Währing.

Für Sie wird im Dachgeschoss eine 4-Zimmer Luxuswohnung bis August 2025 fertiggestellt.

Die exquisite Maissonette ist mit 3 Bädern und 2 Terrassen ausgestattet. Mit dem Lift erreichen Sie 2 Ebenen Ihrer Wohnung, die gehobenen Ansprüchen mehr als gerecht wird.

Die einmalige Lage der Liegenschaft in der Staudgasse sowie die ideale Bauausführung erlauben einen freien Rundumblick über die Stadt.

Wohnnutzfläche 141,40qm

Terrassen/Balkonflächen 69,5qm

Garage 22qm

Zusatzfläche als Option: Wohnung im Erdgeschoß 55,60qm , Terrasse 12,05qm und Garten 50qm

Die Raumaufteilung:

Dachgeschoss 1

Vorzimmer

Dachgeschoss 2

Vorraum

Wohnzimmer

2 Zimmer

Küche

Bad

Toilette

Abstellraum

Terrasse

Dachgeschoss 3

Vorraum

Zimmer

Bad

Toilette

Abstellraum

Terrasse

Kaufpreise:

Wohnung im Dachgeschoss 1.990.000,- EUR

Garage 60.000,- EUR

Erdgeschoss Wohnung 435.000,- EUR

Besonders hervorzuheben ist die Generalsanierung des Hauses mit der Erneuerung der Versorgungsleitungen im Altbaubestand.

Lage und Infrastruktur:

Durch die gute Lage in der Staudgasse finden Sie Geschäfte, Schulen, Parkanlagen und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe.

Die U6 Michelbeuern-AKH, die Straßenbahn 9 und 42 und sämtliche Nahversorger des täglichen Bedarfs sind zu Fuß erreichbar.

Resümee:

Währing, ein lebenswerter Bezirk, eine Luxus Wohnung mit großem Platzangebot und High-End Ausstattung.

Das Preis- Leistungsverhältnis ist absolut stimmig und ist von fachlicher Seite sehr empfehlenswert!

Energieausweis: HWB Ref,SK 33 f GEE,SK 0,69

Ich freue mich auf Ihren Anruf

Franz Lind 01 526 26 36 13, 0699 1008 5785

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.