

## Wiener Eleganz über den Dächern - Stil trifft moderne Perfektion



**Objektnummer: 22095**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Heumarkt 25
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,52 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	130,19 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,16 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	1.029.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

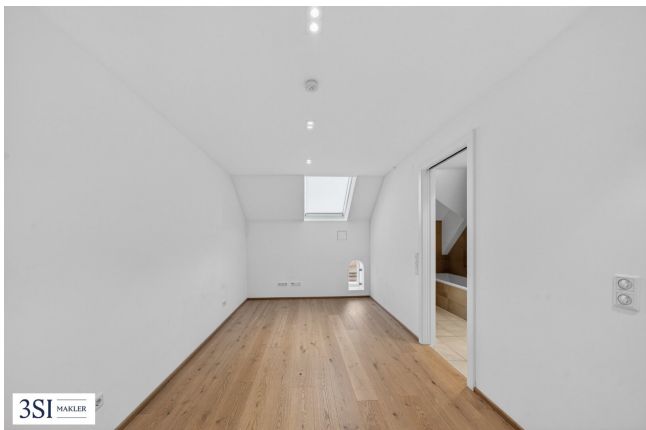


**Gerhard Klein**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien







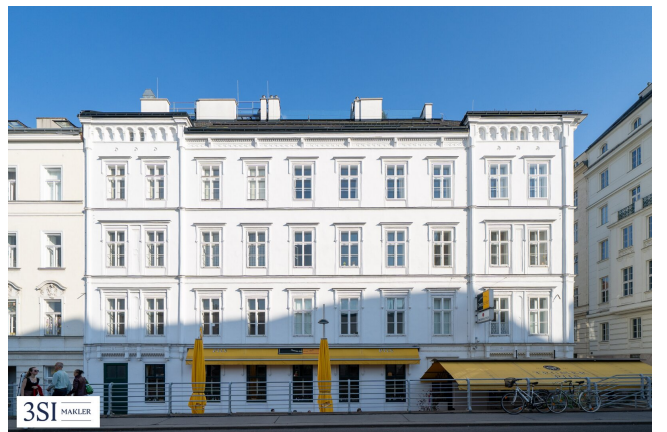




3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



Am Heumarkt 25  
1030 Wien

Top 23 • 1.DG

Wohnfläche 118.52 m<sup>2</sup>  
Terrasse 11.67 m<sup>2</sup>

- 1 Garderobe
- 2 Wohnzimmer
- 3 Bad
- 4 Bad
- 5 WC
- 6 Gang
- 7 Ar 1
- 8 Ar 2
- 9 Zimmer
- 10 Zimmer
- 11 Zimmer
- 12 Balkon



Bei Immobilien zu Hause.

## Objektbeschreibung

Direkt an der Grenze zum 1. Bezirk, in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark, gelangt diese außergewöhnliche Dachgeschoßwohnung in einem stilvoll revitalisierten Altbau (2019) zum Verkauf. Die Kombination aus klassischer Architektur und moderner Ausstattung schafft ein exklusives Wohnambiente auf höchstem Niveau.

## Objektdaten im Überblick

- Wohnfläche: ca. 118 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 12 m<sup>2</sup> (westseitig, ruhig & hofseitig)
- Zimmer: 4
- Gebäude: Stilaltbau, revitalisiert 2019, mit Lift
- Lage: Marokkanergasse / Am Heumarkt

## Highlights der Wohnung

- Großzügiger Wohnsalon (ca. 47 m<sup>2</sup>) mit offener Küche und direktem Zugang zur Terrasse
- 3 Schlafzimmer – zwei davon mit direktem Badezimmerzugang
- 2 stilvolle Badezimmer + separate Gästetoilette
- Ruhige, windgeschützte Terrasse im Innenhof
- Hochwertige Ausstattung mit modernster Technik

- Energieeffizienter Neubau-Dachausbau mit ausgezeichnetem Energieausweis

## **Raumaufteilung**

- Vorraum
- Wohnbereich mit offener Küche und Ausgang auf den Balkon
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer 1: Badewanne, Waschbecken, WC
- Badezimmer 2: Walk-in Dusche, Waschbecken
- Separate Gästetoilette
- 2 Abstellräume (inkl. Waschmaschinenanschluss & Therme)

## **Ausstattung**

- Hochwertiger Eichen-Dielenboden
- Fußbodenheizung
- Split-Klimaanlage
- Komplett ausgestattete Küche
- Elektrisch steuerbare Velux-Dachflächenfenster

- Innovatives SAGE-Glas (elektrochrom, individuell verdunkelbar)
- Indirekte Beleuchtung (Vouten) & dimmbare LED-Spots
- Video-Gegensprechanlage
- Sicherheitstüre (RC3)
- Glasfaser-Internetanschluss (A1)

## **Gebäude & Allgemeinflächen**

- Lift neu errichtet (Zugang bis Keller)
- Kellerabteile
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Insgesamt 4 Regelgeschosse + 2 Dachgeschoßebenen

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – zwischen Schwarzenbergplatz und Stadtpark. Die hervorragende Infrastruktur bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie kulturelle Einrichtungen wie das Wiener Konzerthaus oder den Wiener Eislaufverein.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- U4 „Stadtpark“ – ca. 3 Gehminuten

- Straßenbahnlinien D, 2 und 71 – Schwarzenbergplatz

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <175m  
Apotheke <300m  
Klinik <175m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m  
Kindergarten <400m  
Universität <450m  
Höhere Schule <600m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <300m  
Einkaufszentrum <550m

### **Sonstige**

Geldautomat <200m  
Bank <200m  
Post <200m  
Polizei <50m

### **Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <175m

Straßenbahn <275m

Bahnhof <225m

Autobahnanschluss <2.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap