

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 ²
Nutzfläche:	130,19 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,16 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	1.029.000,00 €
Provisionsangabe:	

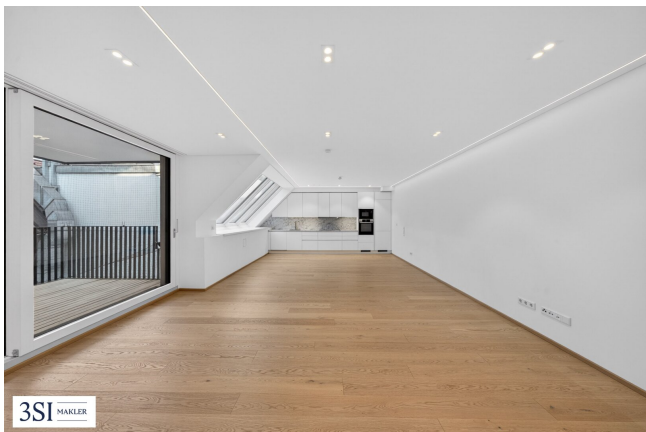
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gerhard Klein

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien





3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



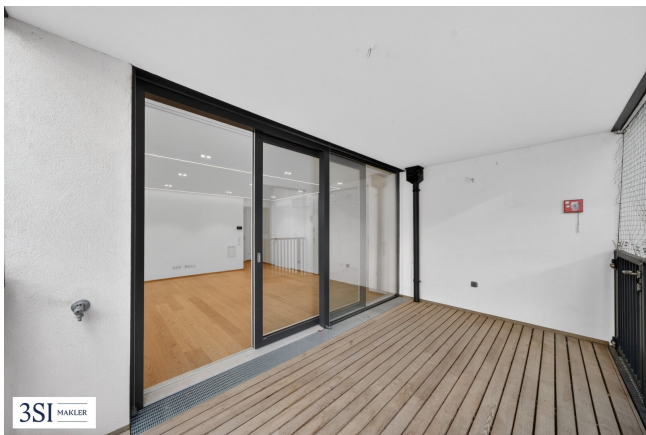
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER





3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



Am Heumarkt 25
1030 Wien

Top 23 • 1.DG

Wohnfläche 118.52 m²
Terrasse 11.67 m²

- 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 m²
- Balkon: ca. 12 m² (westseitig, ruhig & hofseitig)
- Zimmer: 4
- Gebäude: Stilaltbau, revitalisiert 2019, mit Lift
- Lage: Marokkanergasse / Am Heumarkt

Highlights der Wohnung

- Großzügiger Wohnsalon (ca. 47 m²) 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.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

Jetzt unverbindlich anfragen!

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