

Phantastische Dachgeschosswohnung mit 2 ruhig gelegenen Terrassen und Blick zu Votivkirche



Objektnummer: 6781-3

Eine Immobilie von BeFirst Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

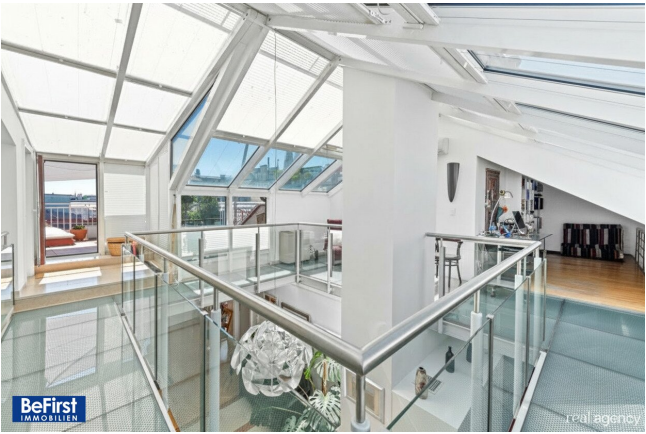
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	158,98 m ²
Nutzfläche:	158,98 m ²
Gesamtfläche:	181,23 m ²
Lagerfläche:	15,82 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	5,20 m ²
Heizwärmebedarf:	E 138,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,69
Kaufpreis:	1.380.000,00 €
Betriebskosten:	314,02 €
USt.:	38,37 €

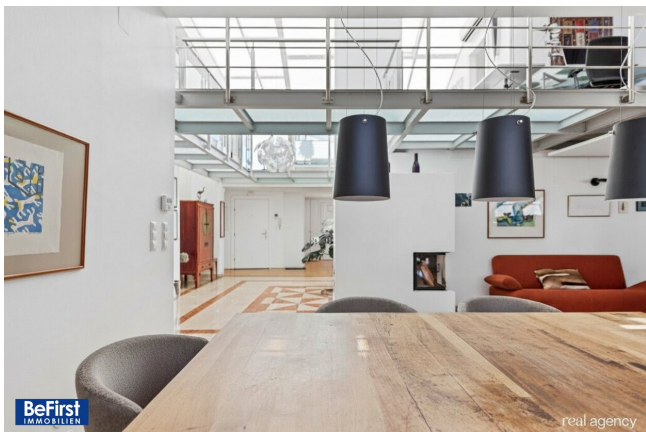
Ihr Ansprechpartner



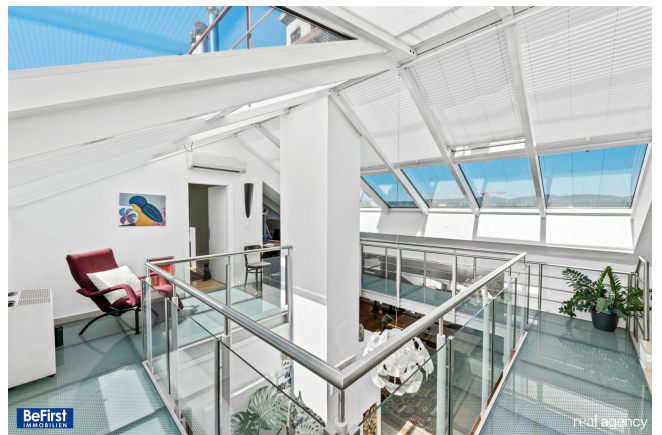
Barbara Preis

BeFirst Immobilien GmbH
Untere Weißgerberstraße 16/4
1030 Wien

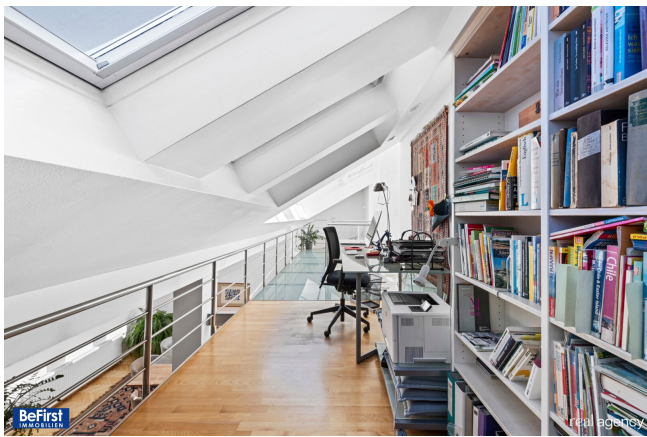
















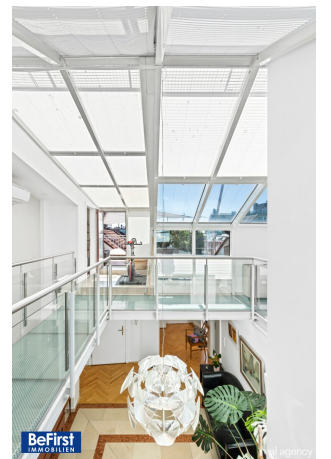
BeFirst
IMMOBILIEN

real agency



BeFirst
IMMOBILIEN

real agency



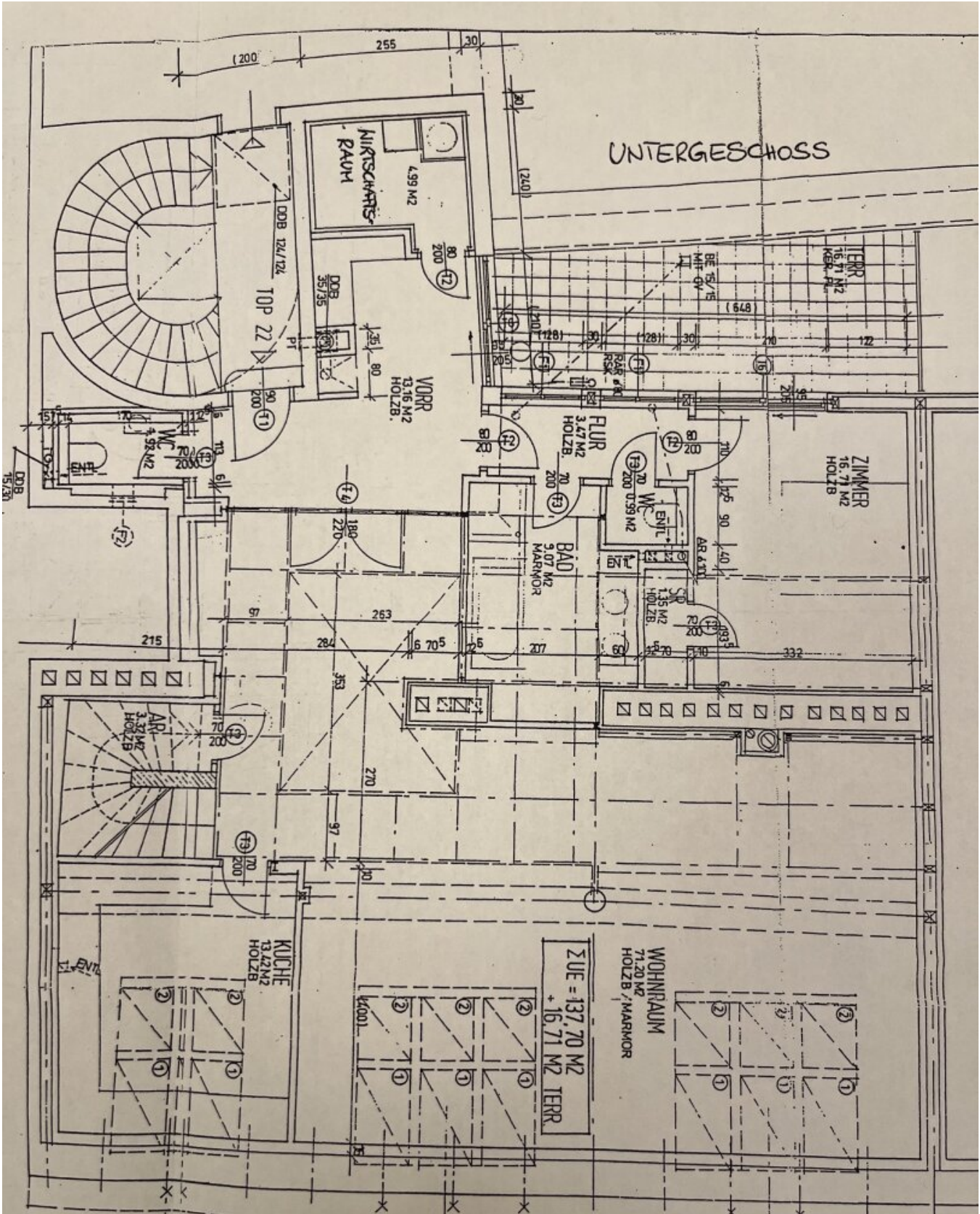
BeFirst
IMMOBILIEN

real agency



BeFirst
IMMOBILIEN

real agency



Objektbeschreibung

Diese sehr schicke und architektonisch toll gestaltete Dachterrassenwohnung in phantastischer Lage zwischen der Votivkirche und dem Servitenviertel gelegen, besticht neben der modernen und offenen Raumaufteilung allen voran durch zwei ruhig gelegene, herrliche Terrassen. Die Immobilie mit rd. 181m² Wohnnutzfläche (inkl. 22,25m² Galerie) wurde hochwertigst in einem der zauberhaften Gründerzeithäuser am Beginn der Berggasse errichtet. Die Wohnfläche teilt sich in eine erste Ebene mit großzügigem Entree, dem wunderschönen Wohnbereich, einer separaten, lichtdurchfluteten Küche und dem Schlafzimmer mit einem angeschlossenen Badezimmer sowie der in einen hübschen, sonnendurchfluteten Innenhof ausgerichteten rd.16m² großen Terrasse. Eine Garderobe, ein weitere Abstell- und Wirtschaftsraum etc. zählen zudem zu der perfekt gestalteten Immobilie und geben ausreichend Stauraum. Die Decke im Eingangsbereich reicht durchgehend bis ins Obergeschoss und bietet damit in beiden Ebenen viel Licht und Helligkeit. Auch im OG zeigt sich die harmonische Planung. Eine nach beiden Seiten offene, verglaste Galerie dient als verbindendes Element zu einem Kinder-/Gästezimmer, einem Arbeitsbereich und einem weiteren Bad mit Dusche/WC sowie der herrlichen 20m² großen zweiten Terrasse, die ebenfalls in den Innenhof ausgerichtet ist. Beheizt wird mit Gas oder über den wunderschönen, offenen Kamin im Wohnbereich. Alle Veluxfenster verfügen über Innen- und Außenbeschattung. Zwei Dachfenster sind von beiden Etagen aus elektronisch zu bedienen. Die Kühlung erfolgt über Klimageräte.

Hinweis: zwei Bilder wurden zur Veranschaulichung der Gestaltungsmöglichkeiten KI generiert umgestaltet (Küche zu einem Kinderzimmer - die Küche kann im großen Wohnbereich als offenen Küche eingebracht werden - und das kleinere ZI im Obergeschoss ist zusätzlich als Arbeitsraum dargestellt)

Zusätzliches kleines Juwel im Innenhof:

Ein weiteres Gebäude, das dieser Immobilie zugeschrieben wird, ist ein ebenerdiges 15,82 m² umfassendes Ziegelgewölbe im beschaulichen Innenhof. Dieses bietet sich hervorragend als Atelier, Werkstatt, Weinkeller oder Bereich für Räder an. Es verfügt über Strom und Wasser.

Raumaufteilung:

EG

- Eingangsbereich
- Wohnzimmer

- Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- WC
- Abstellbereich
- Wirtschaftsraum
- Garderobe
- Terrasse

OG

- offene Galerie
- kleineres Schlafzimmer
- Arbeitsbereich
- Badezimmer mit Dusche und WC
- weitere Terrasse

Ebenso steht ein KfZ Abstellplatz im Eigentum in diesem wunderschönen Innenhof zur

Verfügung.

Lage:

Mit der Berggasse liegt diese Immobilie in einem der besonders begehrten und beliebten Grätzl in Wien. In wenigen Minuten gelangt man fußläufig in die Innenstadt aber ebenso in die herrlich grünen Anlagen des alten AKH und ebenso ins Servitenviertel nächst dem Donaukanal. Sämtliche öffentlichen Verkehrsmittel in alle Richtungen sind auf kurzem Weg erreichbar. Neben der U2 Schottentor wird in Kürze auch die U5 eröffnet. In wohl kaum einem Bezirk gibt es ein so dichtes Netz an Gesundheitseinrichtungen und ärztlicher Versorgung. Aber auch das Angebot an Bildungs- und Kultureinrichtungen ist hervorragend. Die kulinarische Vielfalt lässt ebenso keine Wünsche offen.

Die Wohnung wird unmöbliert übergeben.

Sehr gerne stehe ich Ihnen jederzeit für weitere Fragen und ausführliche Besichtigungen zur Verfügung.

Barbara Preis

geprüfte Immobilienmaklerin

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap