

**Exklusives Penthouse im 8. Bezirk – gesamte
Dachgeschoßebene mit Terrasse & optionaler
Einzelgarage**



Objektnummer: 26012

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,66 m ²
Nutzfläche:	116,66 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	5,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 67,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	1.148.000,00 €
Betriebskosten:	391,93 €
Sonstige Kosten:	124,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

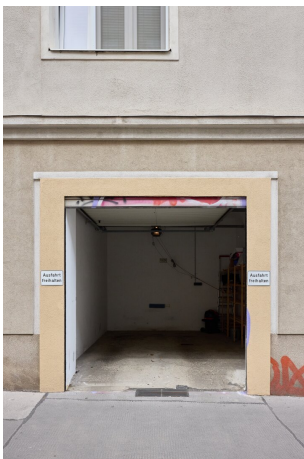
Ihr Ansprechpartner

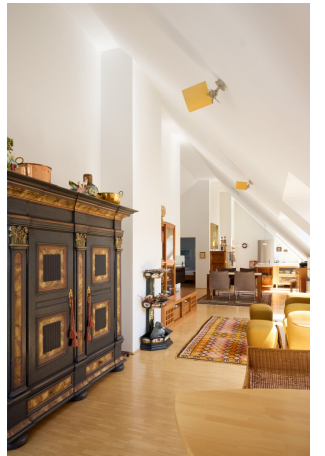


Mag. Mario Rauch

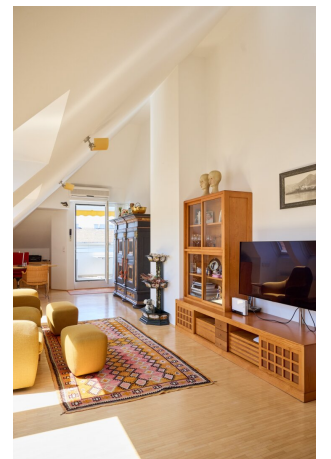


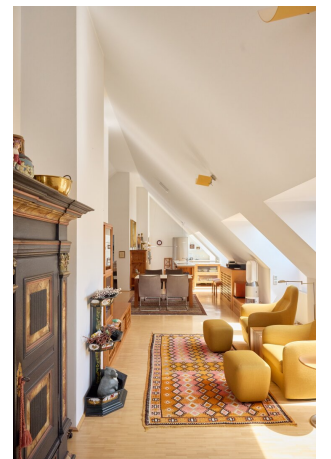


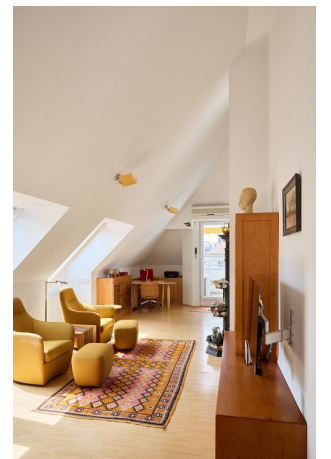










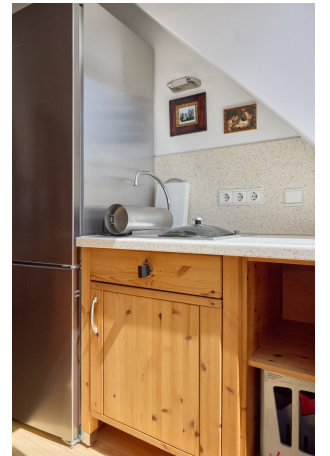










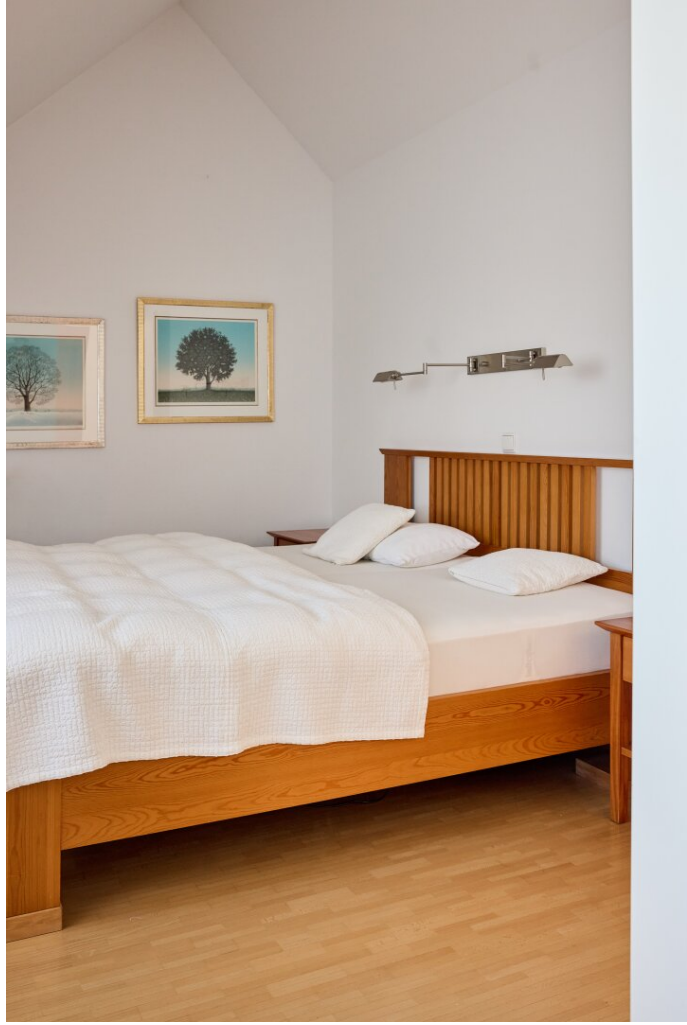






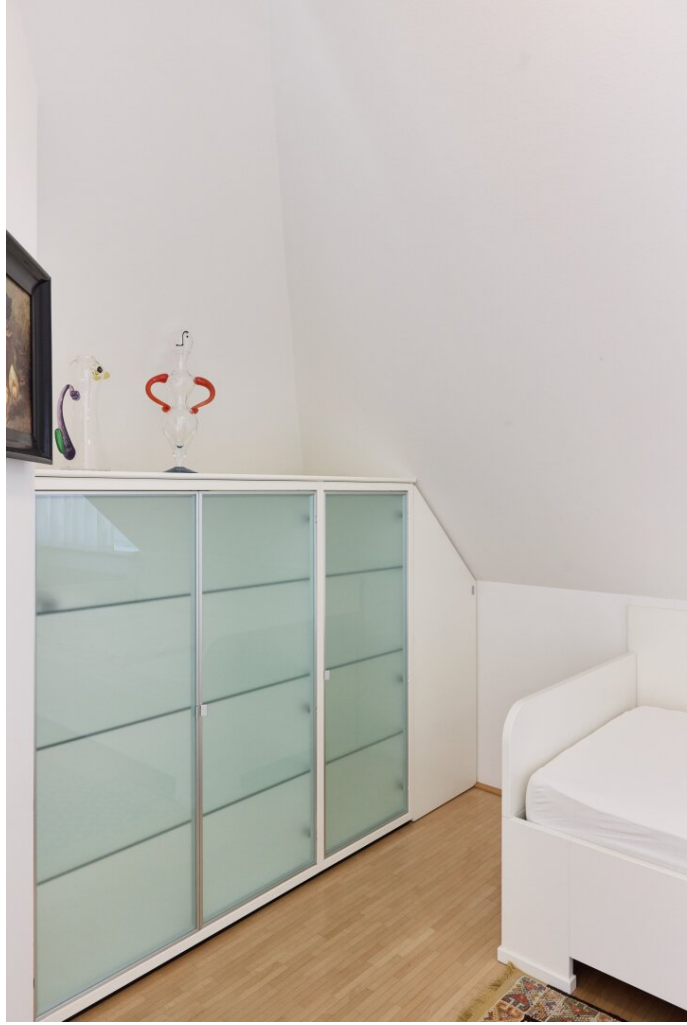






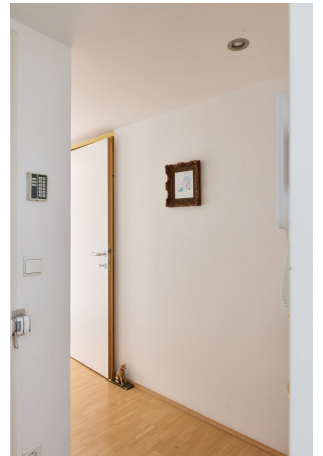


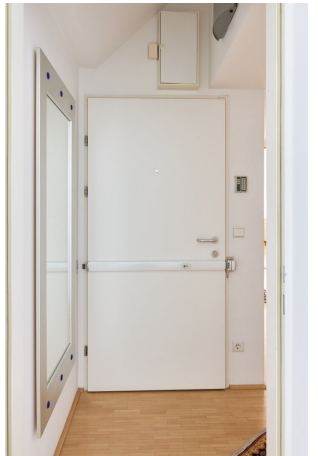












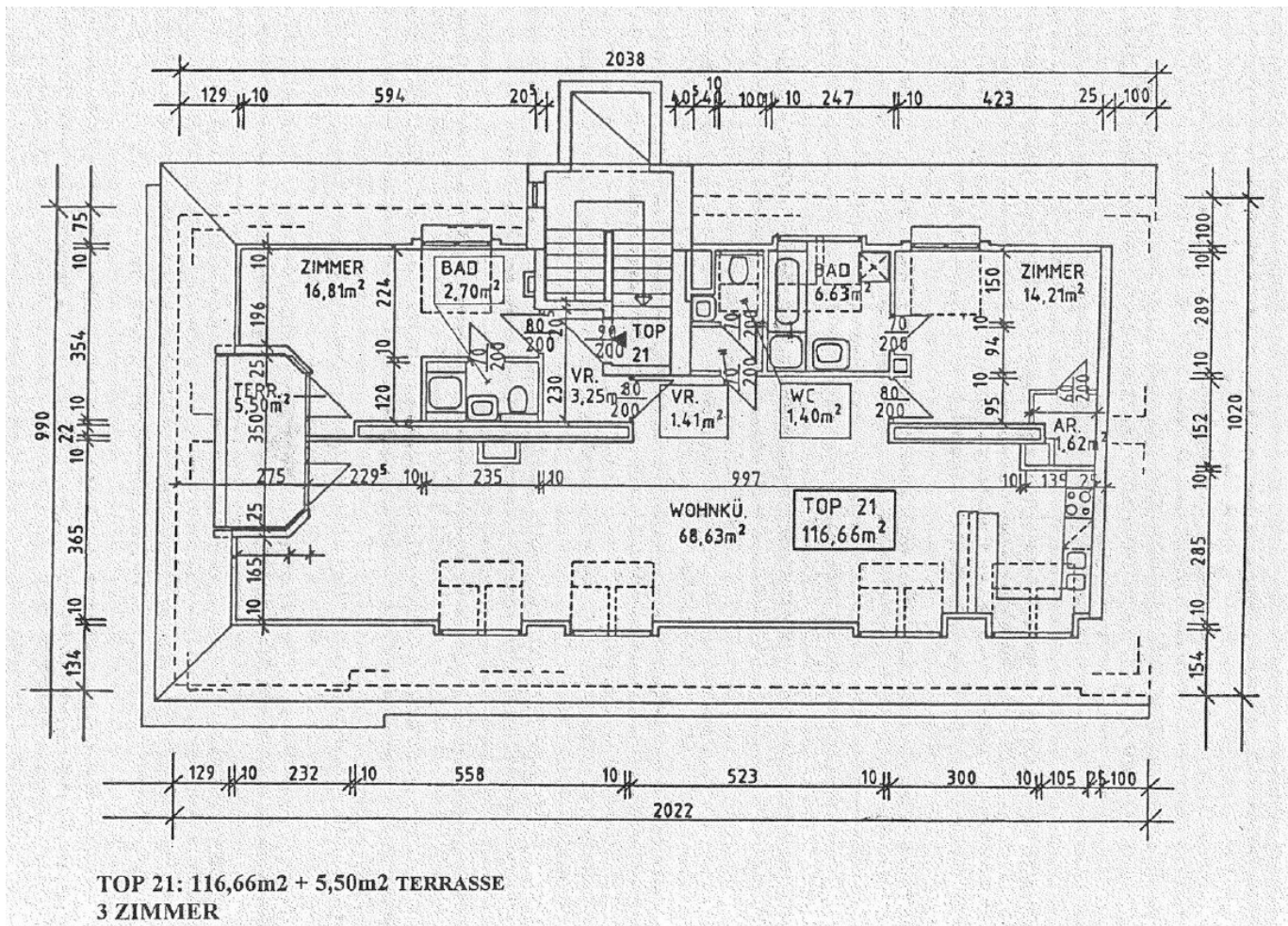




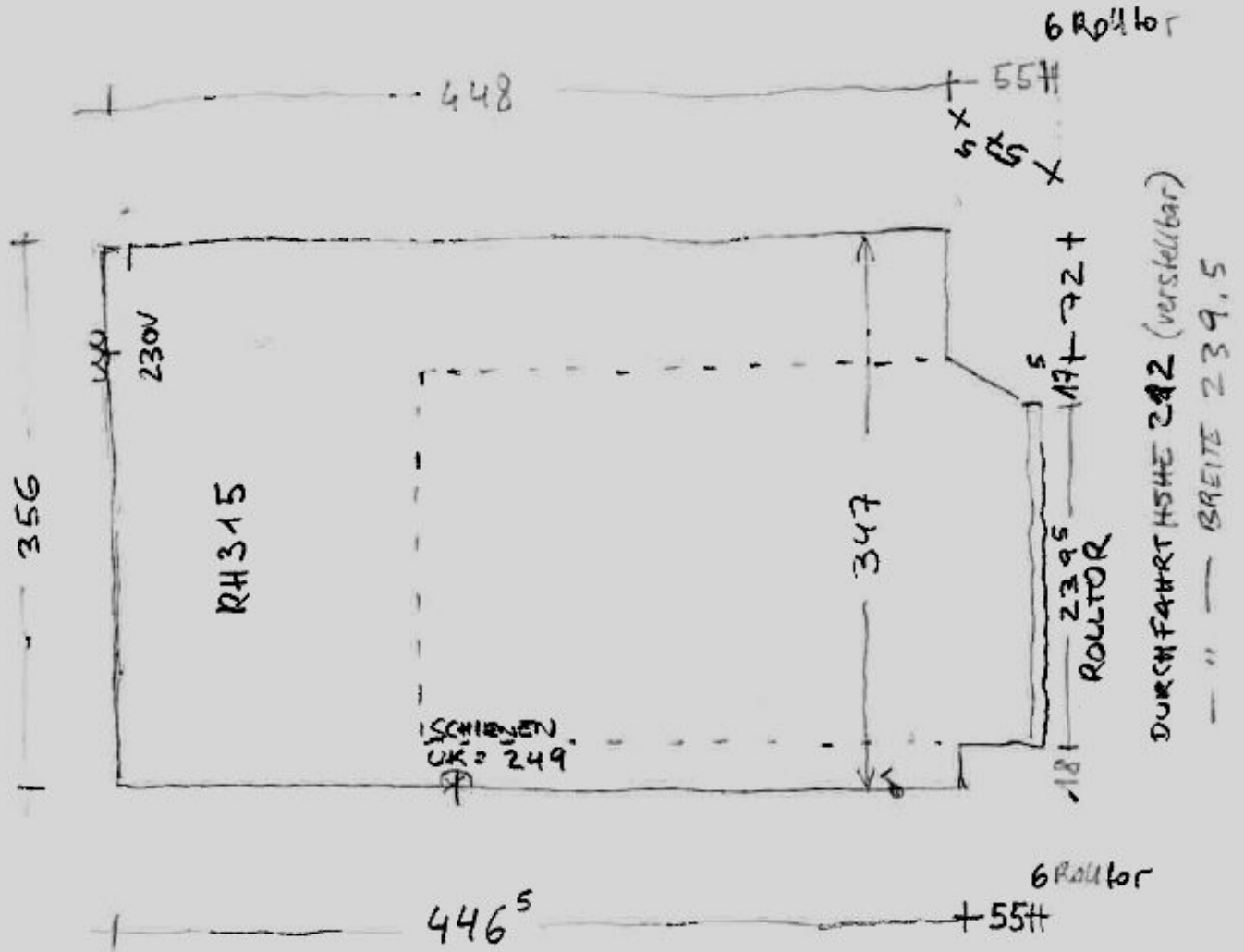








EINZELGARAGE



Objektbeschreibung

Exklusives Penthouse im 8. Bezirk – gesamte Dachgeschoßebene mit Terrasse & optionaler Einzelgarage

Genießen Sie die Vorzüge einer solitären und sonnendurchfluteten Lage im Dachgeschoß. Neben dem freien Ausblick in drei Himmelsrichtungen (Süd, West und Nord) werden Sie es schätzen, als alleiniger Eigentümer des gesamten Dachgeschoßes keine Nachbarn zu haben.

Zum Verkauf steht eine großzügige 117m² große Dachgeschoßwohnung mit riesigem Wohn-Küchenbereich, zwei Schlafzimmern und westseitiger Terrasse in bester Lage des 8. Bezirks.

Die Wohnung befindet sich in sehr gutem Zustand. Die Innenwände wurden vor 3 Jahren neu ausgemalt. Die Wohnung präsentiert sich äußerst gepflegt und kann sofort bezogen werden.

Die Wohnung ist sehr wertig und mit einer voll ausgestatteten modernen Massivholz-Küche samt Corian-Arbeitsplatte und Spüle sowie Küchengeräten von Gaggenau und Miele ausgestattet. Die Möblierung von Marktex – Cose Mobili (modern und aus Massivholz) könnte optional erworben werden.

Der Ausbau des Dachgeschoßes erfolgte Ende der 90er Jahre auf ein bestehendes Haus aus den 1950ern. Es ist selbstverständlich ein Lift eingebaut.

Trotz der zentralen Lage nahe Innenstadt und AKH bietet sich eine **absolute Ruhelage** (abseits des Trubels der Stadt).

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet:

- U6 Alser Straße in wenigen Gehminuten
- Straßenbahnlinien 43 und 44 in unmittelbarer Nähe
- Wiener Innenstadt in wenigen Stationen erreichbar

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Apotheken sowie das AKH und die Wiener Privatklinik befinden sich in fußläufiger Distanz.

Die Wohnfläche von etwa 117m² verteilt sich aktuell auf insgesamt **drei Zimmer**. Die Wohnküche mit knapp 70m² ist südseitig ausgerichtet und bietet einen Zugang auf die 5,5m² große westseitige Terrasse. Die weiteren zwei Zimmer sind west- bzw. nordseitig orientiert, wovon eines über einen Ausgang auf die Terrasse verfügt. Derzeit ist zwischen Wohnzimmer und Gäste/Schlafzimmer die Wand am Ende geöffnet, kann aber - wie ursprünglich geplant - mit einer Doppel-Rigipswand wieder verschlossen werden. Ebenso könnte ein drittes Schlafzimmer von der großzügigen Wohnküche abgetrennt werden.

Ein Badezimmer (samt Badewanne und Dusche) und ein WC, jeweils mit Fenster, sowie ein kleiner Abstellraum (Speis) und ein **begehbarer Schrankraum** runden das Angebot ab.

Zur hochwertigen Ausstattung zählen:

- Klimaanlage
- elektrisch bedienbare Dachflächenfenster
- Außen- und Innenbeschattung bei Dachflächenfenstern
- elektrische Markise sowie Beleuchtung auf Terrasse
- Vaillant-Gasetagenheizung (im Badezimmer)

Der Kaufpreis beträgt EUR 1,148.000 und beinhaltet ein kleines Kellerabteil.

Optional kann eine **hauseigene Einzelgarage** (im Ausmaß von etwa 5,0m x 3,5m) erworben werden, die sich ebenerdig neben dem Hauseingang befindet - Gehsteigüberfahrt und gute Ausfahrtmöglichkeit (Dank des Radständers vor dem Garagentor) inklusive. Die Garage ist überbreit und aufgrund der Höhe auch für SUVs sowie als Storage für Fahrräder und Roller geeignet.

Die Garage ist mit einem 230V Stromanschluss und einem elektrischem Rolltor ausgestattet und kann zum Preis von EUR 58.000 erworben werden. Die Betriebskosten und Rücklage für diese Einzelgarage sind bereits in den vorgeschriebenen Betriebskosten enthalten.

Der Wohnung zugehörig ist ein kleines, versperrbares Kellerabteil mit etwa 3 m².

Die Größenangaben beziehen sich auf Planmaße, wofür keine Gewähr übernommen

wird. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme:

Mag. Mario Rauch Immobilien

Maria Theresien-Straße 32-34/17

A-1010 Wien

Tel.: [0650 / 922 79 63](tel:06509227963)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap