

**Exklusiver Erstbezug im stilvollen Altbaujuwel mit
Terrasse und Wienblick!**



Objektnummer: 2258/79

Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	88,02 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

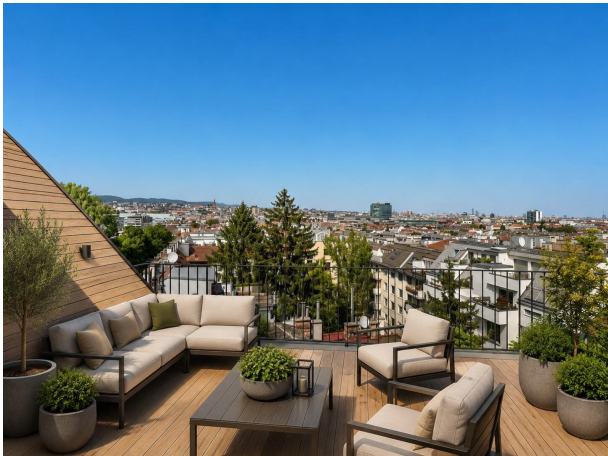
Ihr Ansprechpartner

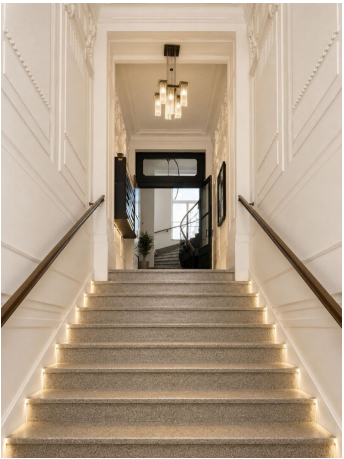
Kathrin Rieser

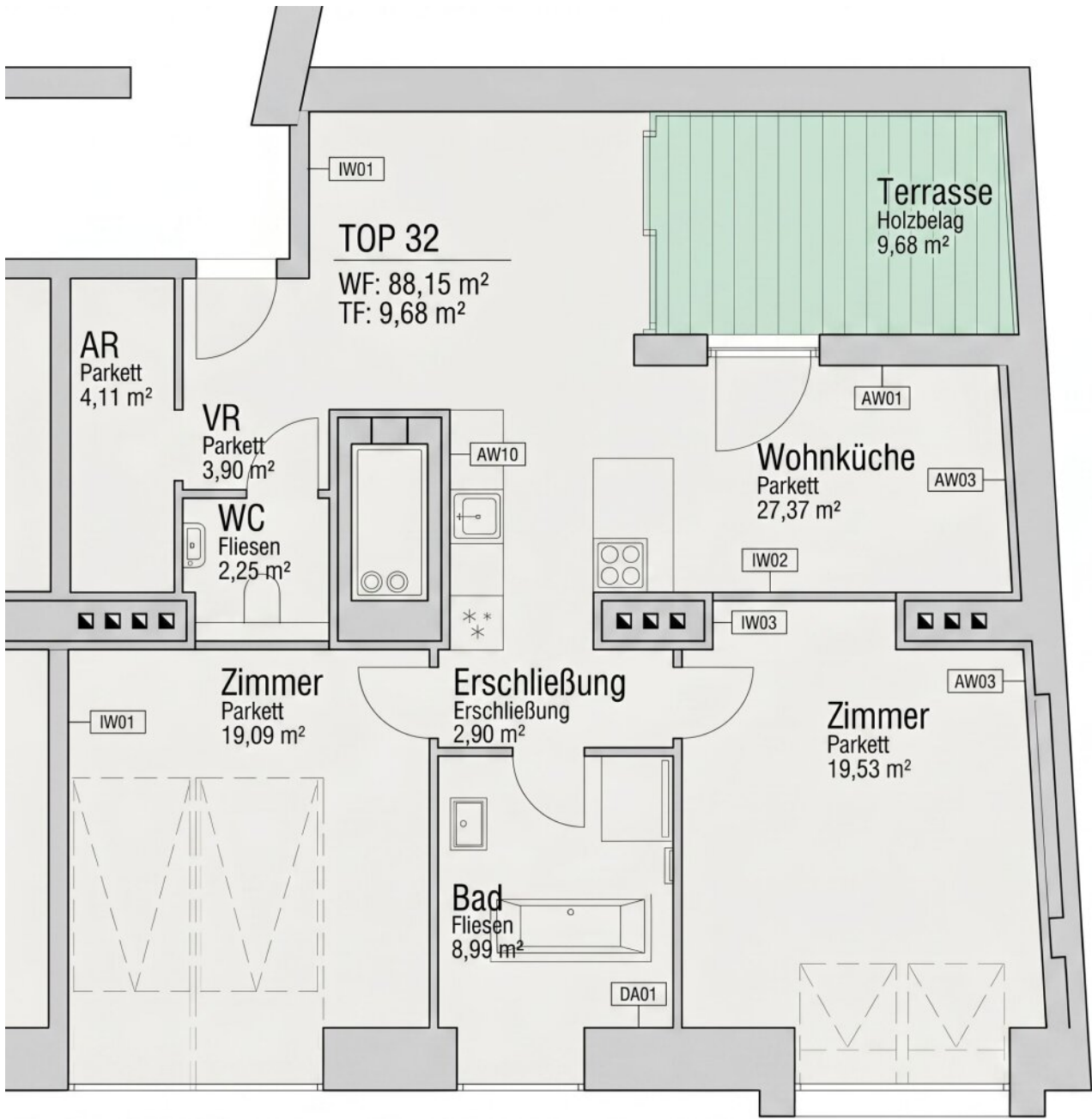
MAXSTA Immo GmbH
Dreherstraße 39
1110 Wien

T +43 1 321 00 03

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Im Rahmen eines exklusiven Dachgeschossausbaus entstehen in einem stilvollen Wiener Altbau in der Ratschkygasse acht hochwertige Eigentumswohnungen auf zwei neu errichteten Ebenen. Gleichzeitig wird die gesamte Liegenschaft umfassend modernisiert und durch einen Personenlift, neue Kellerabteile sowie einen Fahrradraum nachhaltig aufgewertet.

Die Fertigstellung des Projekts ist für Spätsommer 2026 geplant.

TOP 32

Diese Wohnung besticht durch eine gelungene Raumaufteilung, eine attraktive Terrasse sowie einen beeindruckenden Ausblick über Wien. Die durchdachte Architektur sorgt für ein angenehmes Wohnambiente mit ausreichend Rückzugsmöglichkeiten – ideal für Paare oder kleine Familien.

Besonders hervorzuheben ist das Badezimmer mit natürlichem Tageslicht durch ein Dachflächenfenster. Der offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich ohne störende Dachschrägen schafft ein großzügiges Raumgefühl. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum.

Da sich das Projekt aktuell noch in der Bauphase befindet, können individuelle Wünsche hinsichtlich Grundriss und Ausstattung derzeit noch berücksichtigt werden.

Ausstattungsmerkmale:

- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe für Heizung und Warmwasser
- Klimaanlage
- Hochwertige Echtholzparkettböden
- Großformatige Fliesen in Bad und WC
- Außenbeschattung

- Wasser-, Strom- und Lichtanschlüsse auf den Außenflächen

- Anschlüsse für UPC und A1 vorhanden

Eine ausführliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung senden wir Ihnen bei Interesse gerne zu. Aktuell besteht zudem noch die Möglichkeit, Sonderwünsche umzusetzen.

Hinweis: Die dargestellten Visualisierungen sind als Beispielbilder zu verstehen und wurden teilweise KI-generiert. Sie dienen der Veranschaulichung möglicher Gestaltungskonzepte. Aufgrund des Baufortschritts können Ausstattungsdetails vom finalen Zustand abweichen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m

Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap