

## **Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit südseitiger Loggia**



**Objektnummer: 2258/76**

**Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	59,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Kathrin Rieser**

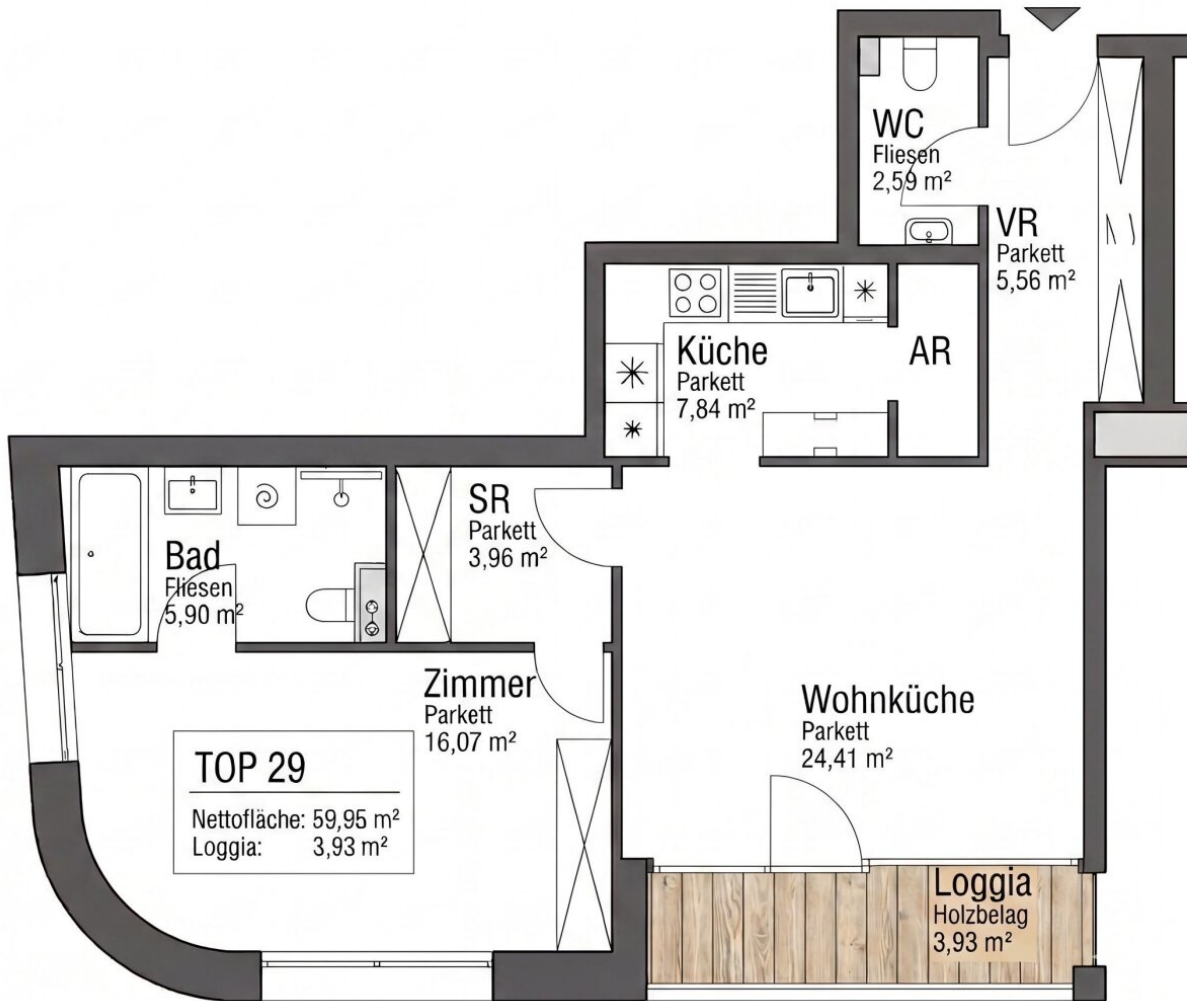
MAXSTA Immo GmbH  
Dreherstraße 39  
1110 Wien

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 29

Diese ca. 60 m<sup>2</sup> große Wohnung besticht durch ihre klare Raumaufteilung und ein modernes Wohngefühl. Die südseitige Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen angenehmen Platz zum Entspannen.

Die Einheit verfügt über einen Vorraum, ein separates WC mit Handwaschbecken sowie eine großzügig gestaltete Wohnküche mit direktem Zugang zur ca. 3,93 m<sup>2</sup> großen Loggia. Das Schlafzimmer bietet Platz für eine Schranklösung und ist direkt mit dem Badezimmer verbunden, welches sowohl über eine Badewanne als auch eine Dusche verfügt.

Die durchdachte Planung schafft ein komfortables Wohnambiente und eignet sich ideal für Singles oder Paare.

### Ausstattungs-Highlights

- Fußbodenheizung
- Energieeffiziente Luft-Wärmepumpe für Heizung & Warmwasser
- Klimageräte
- Hochwertige Echtholzparkettböden
- Großformatige Fliesen in den Sanitärräumen
- Wasser-, Strom- und Beleuchtungsauslässe auf den Freiflächen
- Medienanschlüsse (UPC & A1)

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