

## Exklusiver Erstbezug im stilvollen Altbaujuwel mit Balkon



**Objektnummer: 2258/74**

**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>                   | 75,99 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 33,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,79                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 575.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

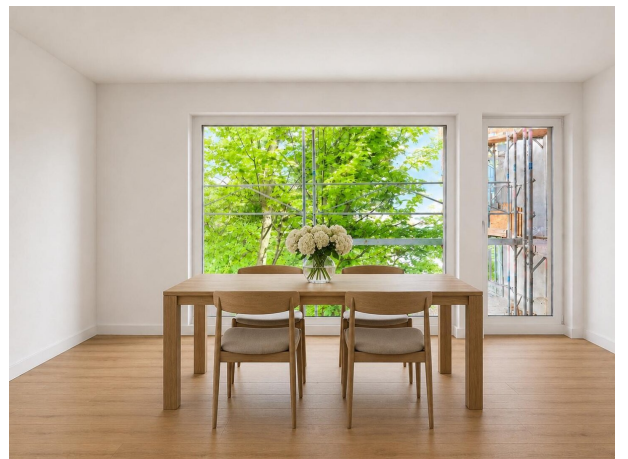
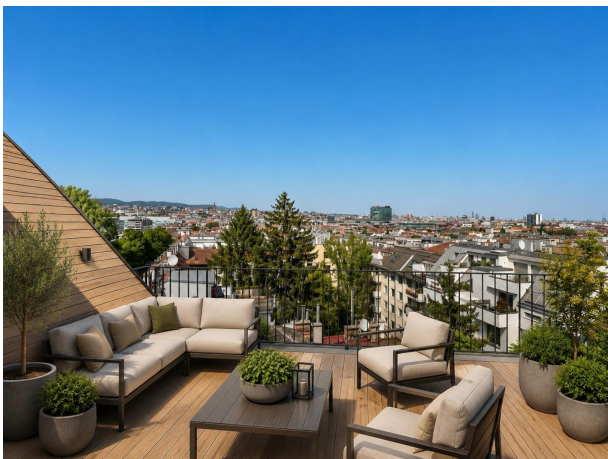
**Kathrin Rieser**

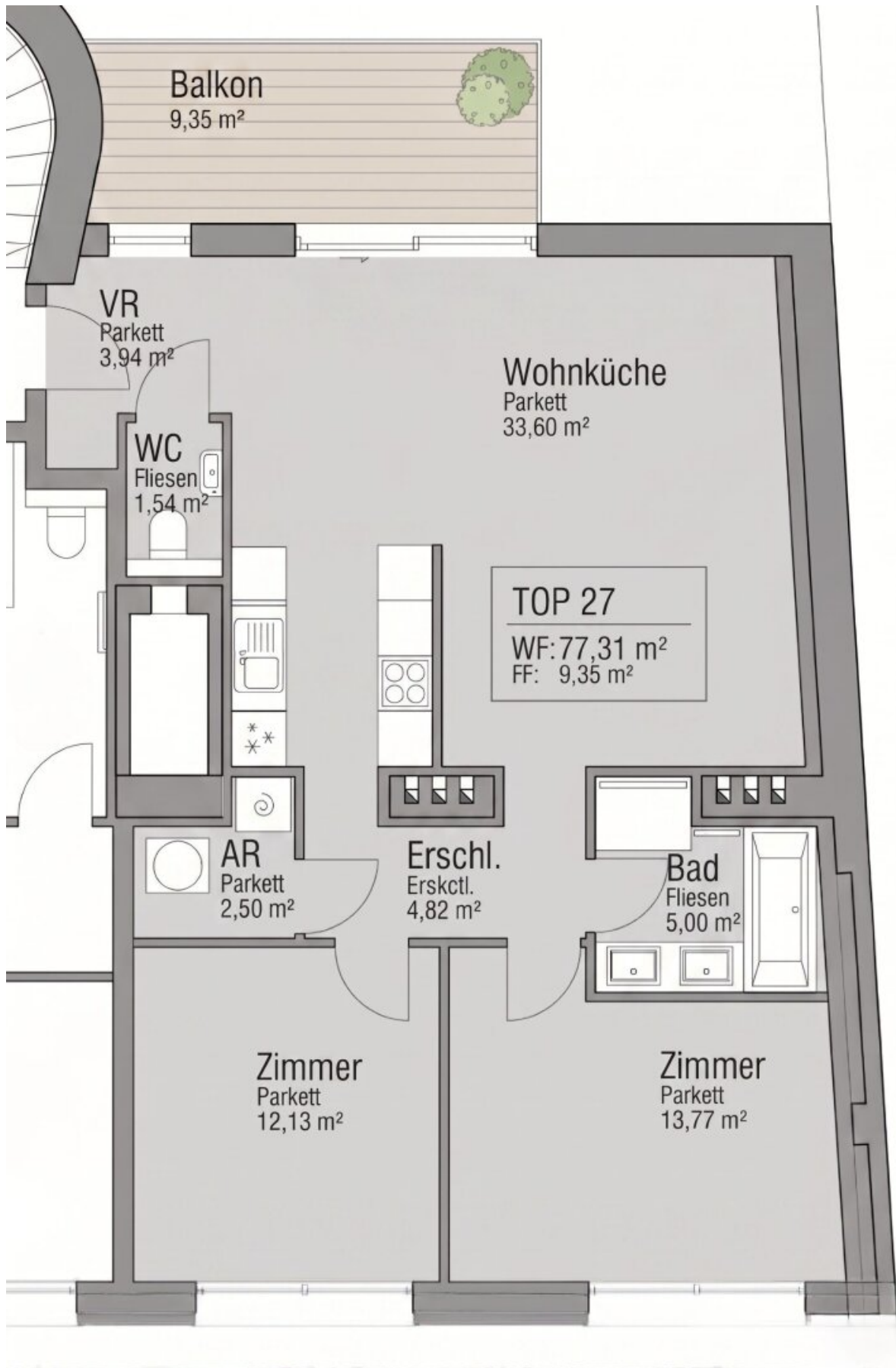
MAXSTA Immo GmbH  
Dreherstraße 39  
1110 Wien

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 27

Diese ca. 76 m<sup>2</sup> große Wohnung vereint eine durchdachte Raumaufteilung mit modernem Wohnkomfort und bietet ein angenehmes Wohnambiente für Paare, kleine Familien oder alle, die zusätzlichen Platz schätzen.

Die Einheit verfügt über einen einladenden Vorraum, ein separates WC mit Handwaschbecken, zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche. Die offen gestaltete Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Alltag schafft. Ein praktischer Abstellraum ergänzt das Raumangebot optimal.

Die klare Raumstruktur und die funktionale Planung sorgen für ein harmonisches Wohngefühl mit hoher Alltagstauglichkeit.

### 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