

## **Moderne 135m<sup>2</sup> Dachterrassen-Maisonette**



**Objektnummer: 26013**

**Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1020 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                             |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 135,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 135,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 47,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,97                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.095.000,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 310,44 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 35,41 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Mario Rauch**

Rauch Immobilien GmbH







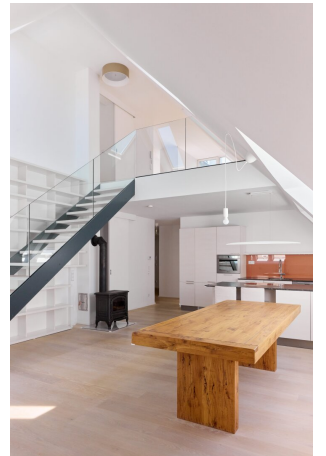




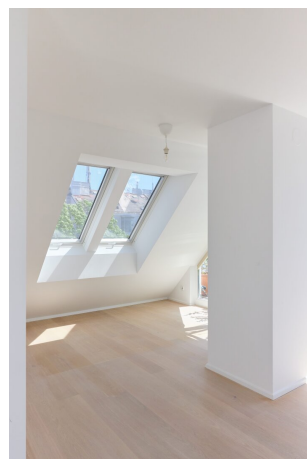




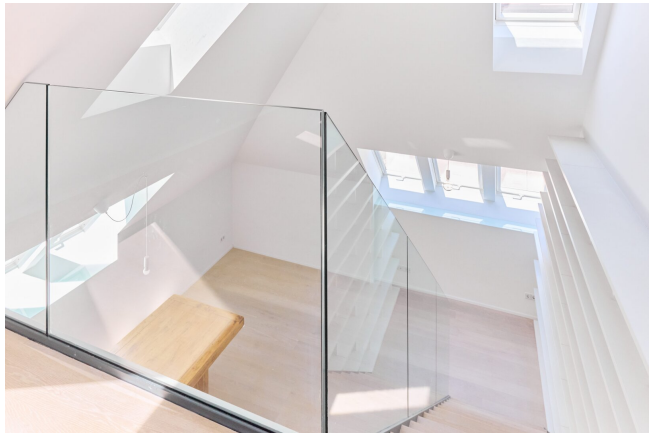
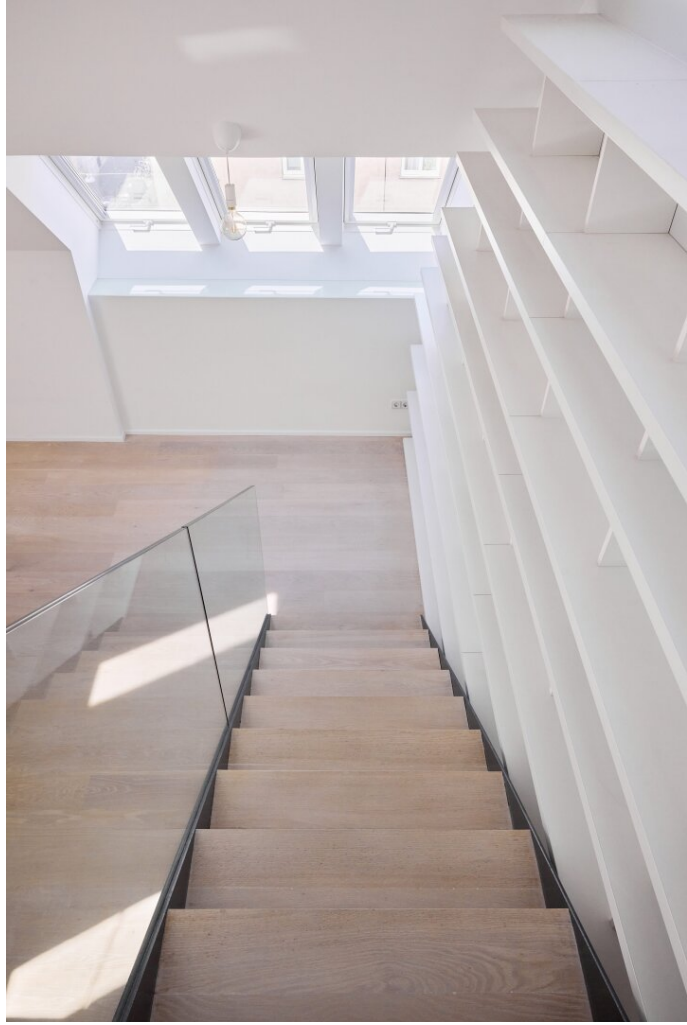




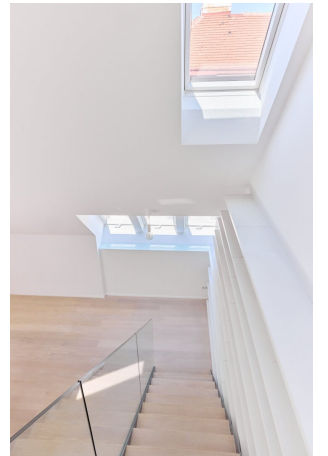
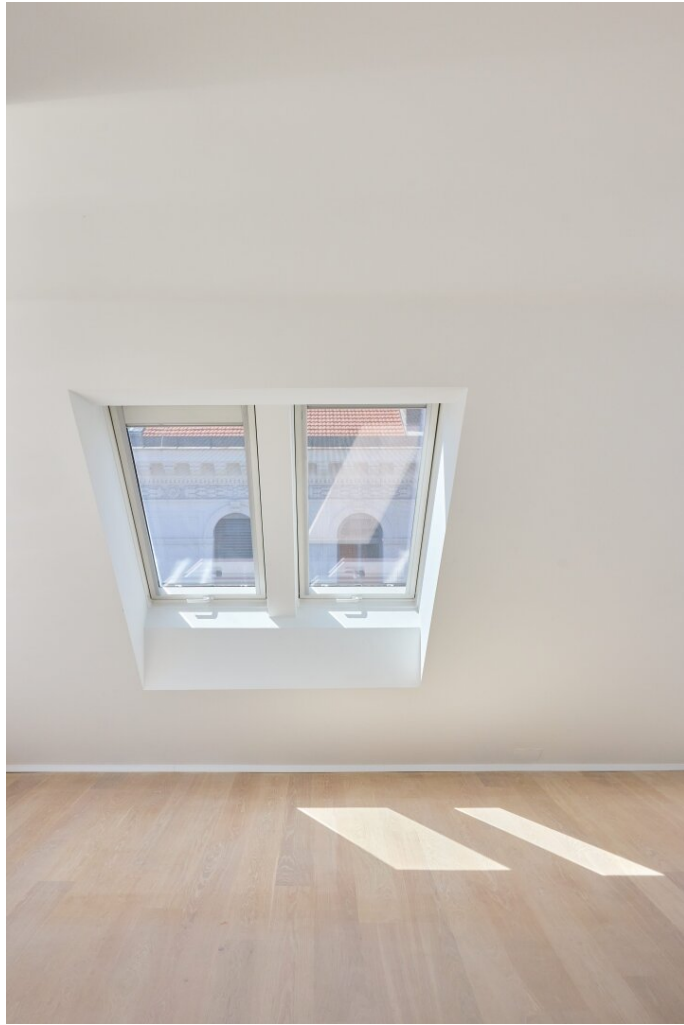


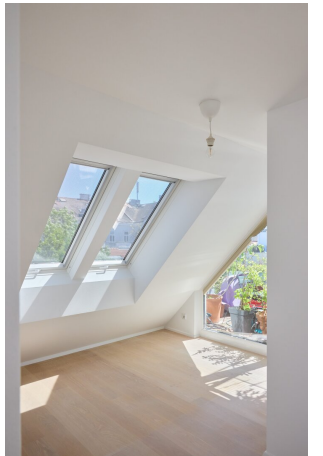
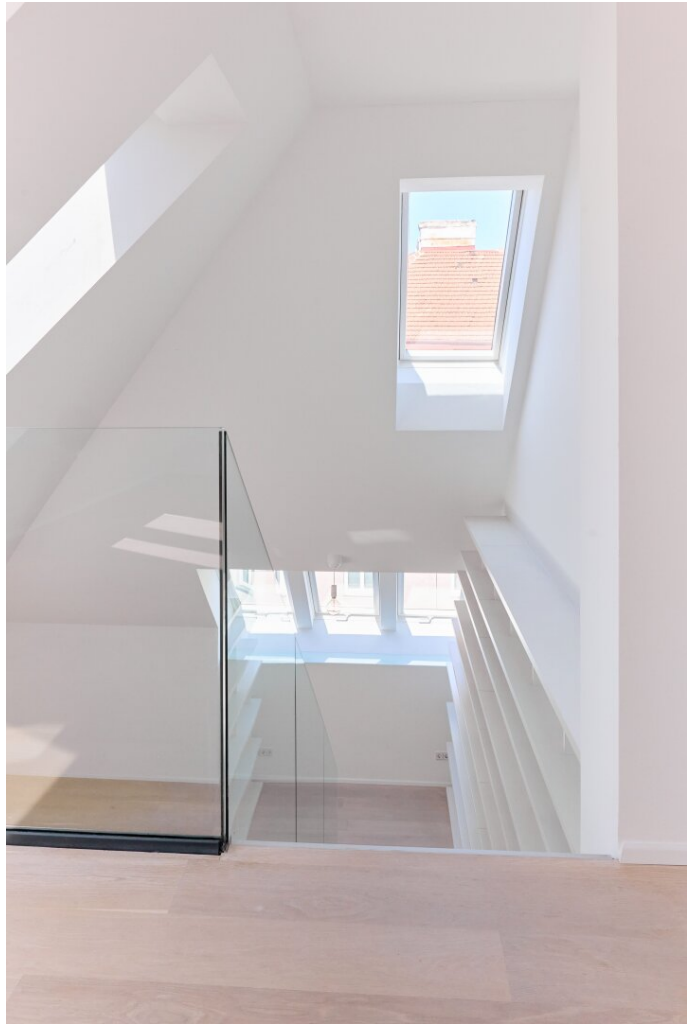




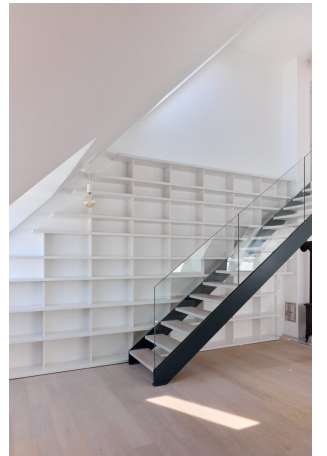


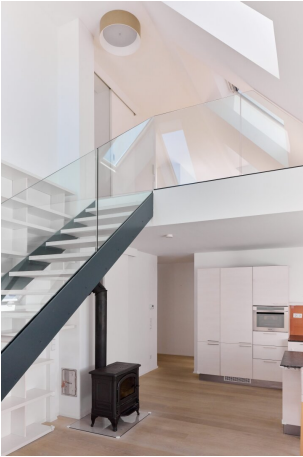


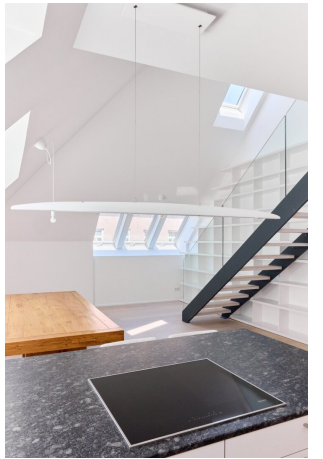


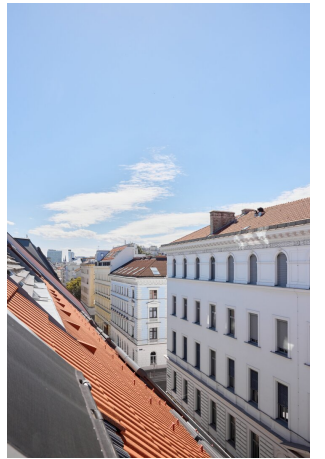




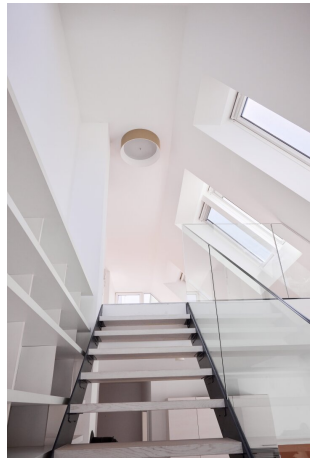




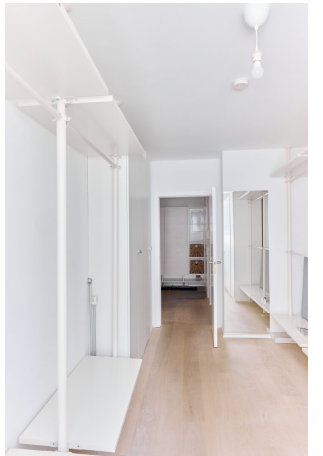


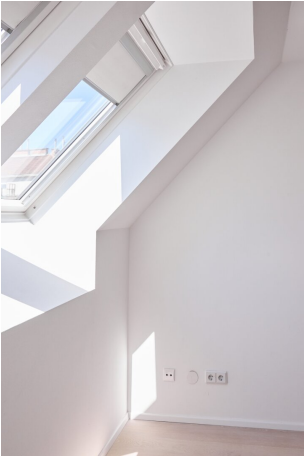










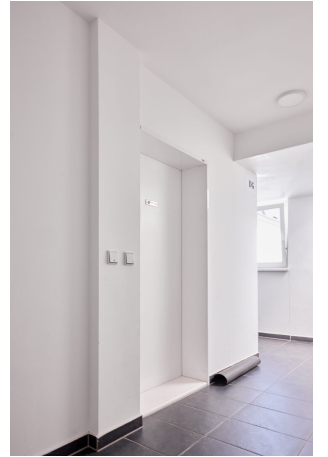
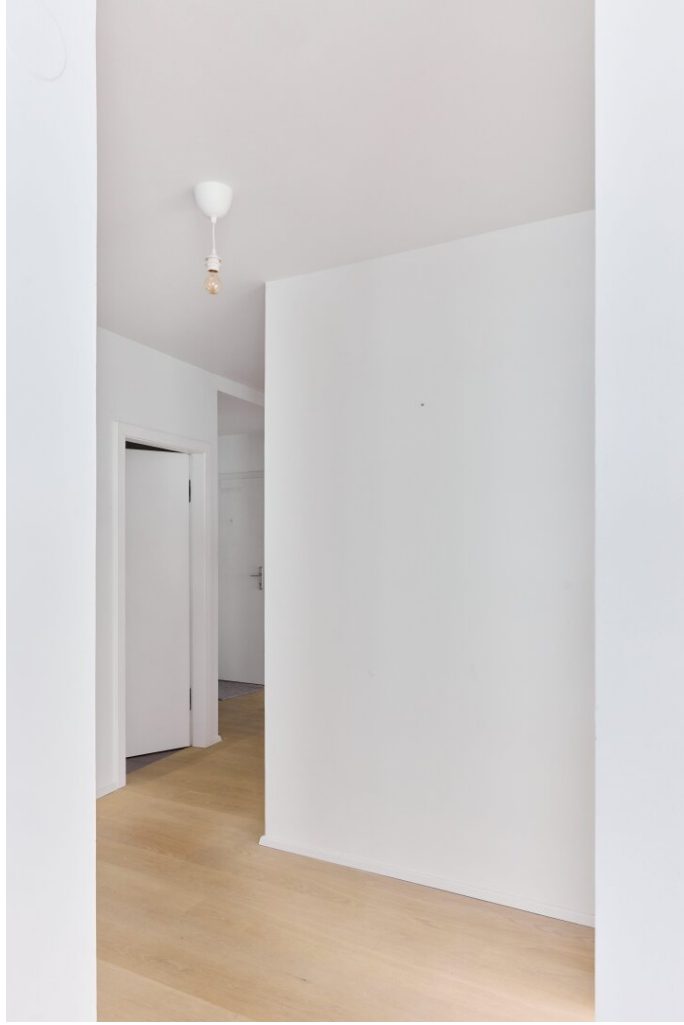


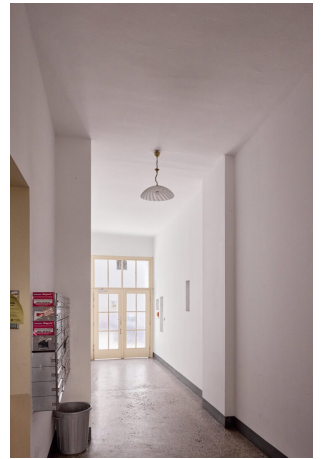


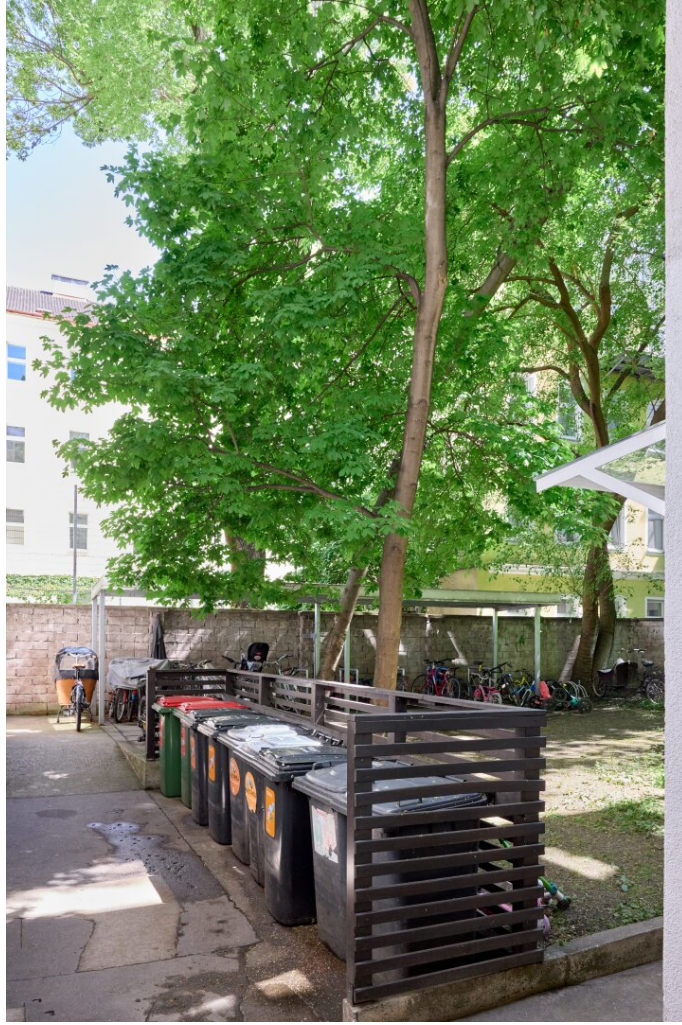


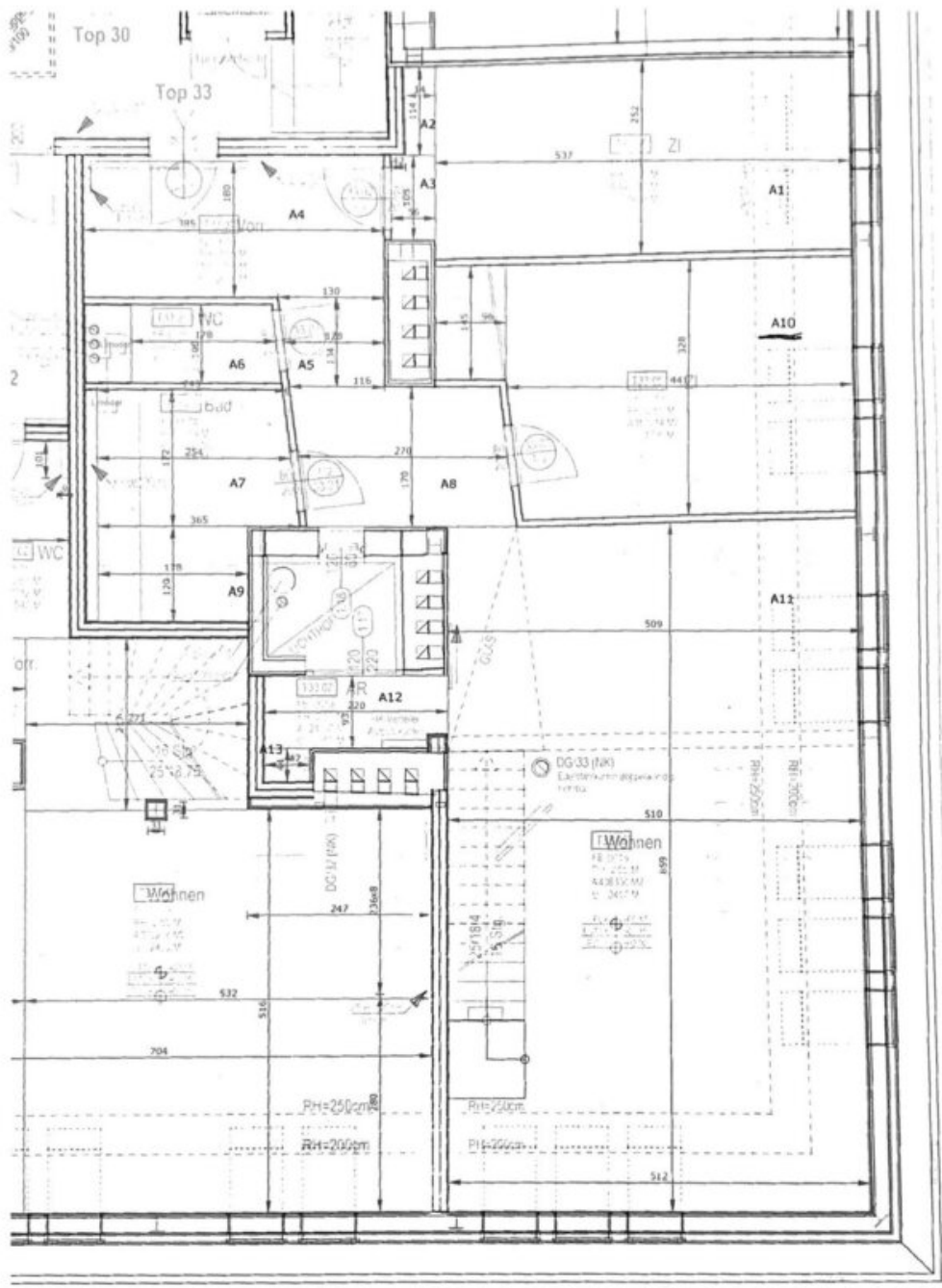






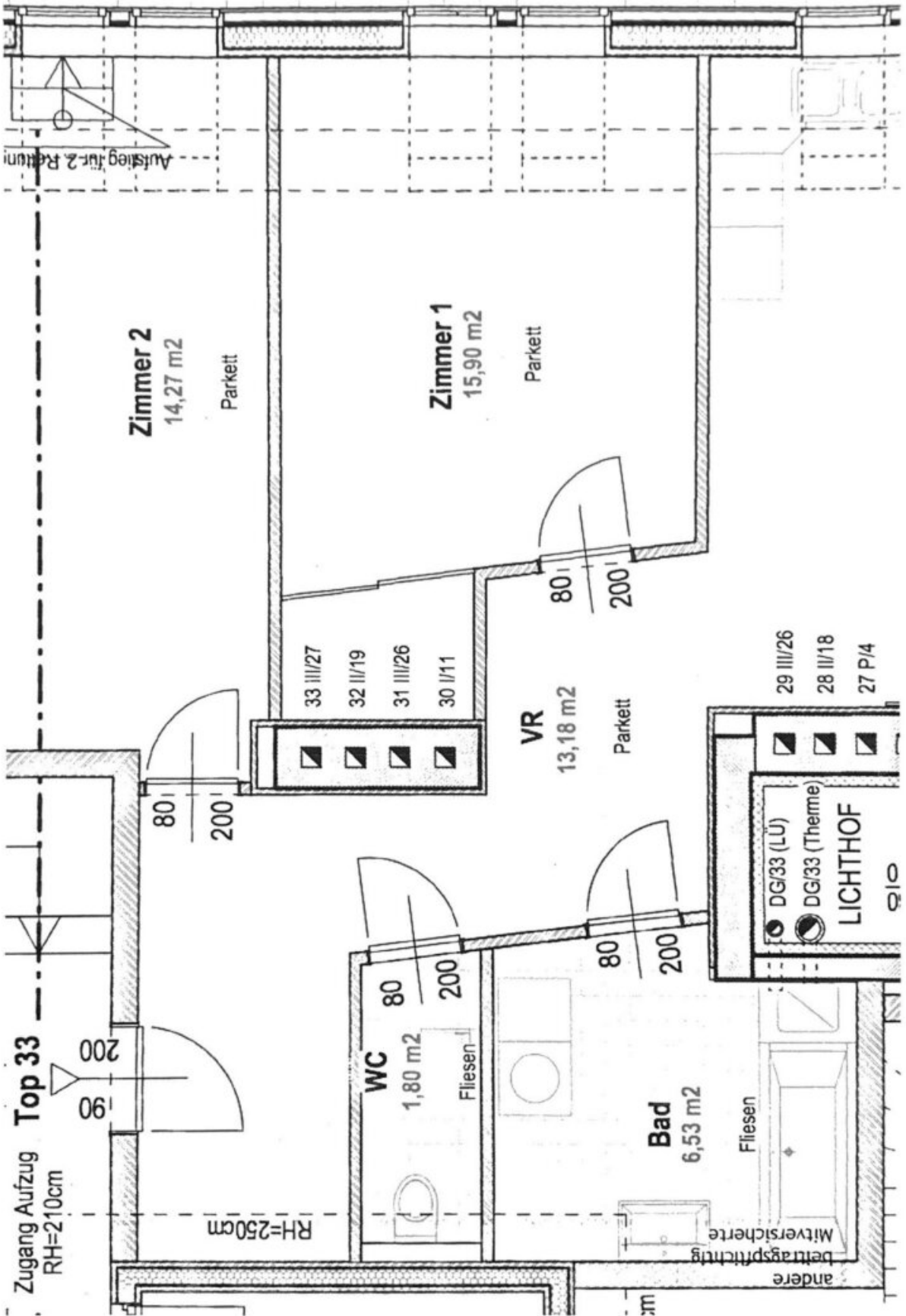






**TOP 33**  
**1.Dachgeschoss**  
**Aufmass**  
**11.03.2011**

|               |       |                       |             |
|---------------|-------|-----------------------|-------------|
| TOP33-1.DG-A1 | 13,53 | TOP33-1.DG-A8         | 4,6         |
| TOP33-1.DG-A2 | 1,083 | TOP33-1.DG-A9         | 2,136       |
| TOP33-1.DG-A3 | 1     | <b>TOP33-1.DG-A10</b> | <b>15,9</b> |
| TOP33-1.DG-A4 | 6,4   | TOP33-1.DG-A11        | 43,8        |
| TOP33-1.DG-A5 | 1,65  | TOP33-1.DG-A12        | 2,04        |
| TOP33-1.DG-A6 | 1,8   | TOP33-1.DG-A13        | 0,2         |
| TOP33-1.DG-A7 | 4,4   |                       | 36,24       |
|               |       | Ages.                 | 136,6       |



## Objektbeschreibung

### **135 m<sup>2</sup> Dachterrassen-Maisonette mit 20 m<sup>2</sup> Terrasse – Nähe Augarten | 1020 Wien**

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Dachterrassen-Maisonette mit ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen sowie einer großzügigen, nahezu uneinsehbaren Dachterrasse mit etwa 20 m<sup>2</sup> in begehrter Lage des 2. Bezirks – nahe Augarten und Taborstraße.

Die moderne Wohnung überzeugt durch ein einzigartiges Wohngefühl über den Dächern Wiens, helle Räume, eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung. Trotz urbaner Lage genießen Sie hier absolute Ruhelage.

Die U2-Station Taborstraße ist in etwa 10 Gehminuten erreichbar.

### **Highlights der Wohnung**

- Dachgeschoß-Maisonette auf zwei Ebenen
- ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 20 m<sup>2</sup> Dachterrasse (west- und ostseitig ausgerichtet, teilweise überdacht)
- ruhige Innenhoflage
- 4 Zimmer
- großzügiger Wohnbereich mit ca. 46 m<sup>2</sup>
- Baujahr 2012
- sehr guter Zustand
- Hochwertiger Eichenparkett im Dielenformat

- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Badezimmer 2022 saniert
- Lift im Haus
- Schwedenofen

## **Raumaufteilung**

Im unteren Geschoß befinden sich die großzügige Wohnküche sowie zwei Schlafzimmer. Über eine stilvolle Treppe mit Glaswand gelangt man in das Obergeschoß, welches eine offene Galerie – ideal als Schlafbereich oder Homeoffice – sowie die Dachterrasse und ein zusätzliches WC umfasst.

Die Küche ist mit Markengeräten (Miele etc.) ausgestattet.

Das im Jahr 2022 renovierte Badezimmer verfügt über Dusche und Waschmaschinen-Anschluss. Zwei WCs sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot.

Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung über Fußbodenheizung. Eine Umstellung auf Luftwärmepumpe wäre unkompliziert möglich.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage des 2. Bezirks nahe dem Augarten. Das Volkertviertel zählt zu den charmantesten Wohngegenden Wiens und bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben, guter Infrastruktur und ruhigem Wohnambiente.

ca. 10 Minuten in die Innenstadt

ca. 5 Minuten ins Grüne (Augarten)

Nähe Prater/Donauinsel

100m Gymnasium

Volksschule und Kindergärten in unmittelbarer Nähe

Cafés, Supermärket, Apotheke und Ärzte fußläufig

## **Sonstiges**

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Paare mit gehobenem Anspruch an Wohnqualität und Platzbedarf. Die Kombination aus moderner Bauqualität, großzügiger Freifläche, sonniger Ausrichtung und ruhiger Lage macht dieses Objekt zu einer besonders attraktiven Gelegenheit.

**Bei Interesse an einem Besichtigungstermin freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.**

Mag. Mario Rauch Immobilien

mario.rauch@immopartner.net

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap