

## **Dachterrassentraum - 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Kamin in 1050 Wien**



Titelbild

**Objektnummer: 1799/248**

**Eine Immobilie von Die IMMOREI**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 127,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,31
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	210,60 €
<b>USt.:</b>	21,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Arber Arifaj**

Die IMMOREI  
Neustift am Walde 89/Lokal 2

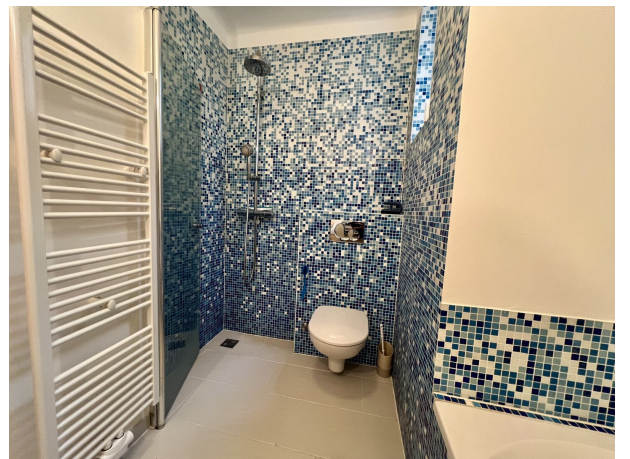




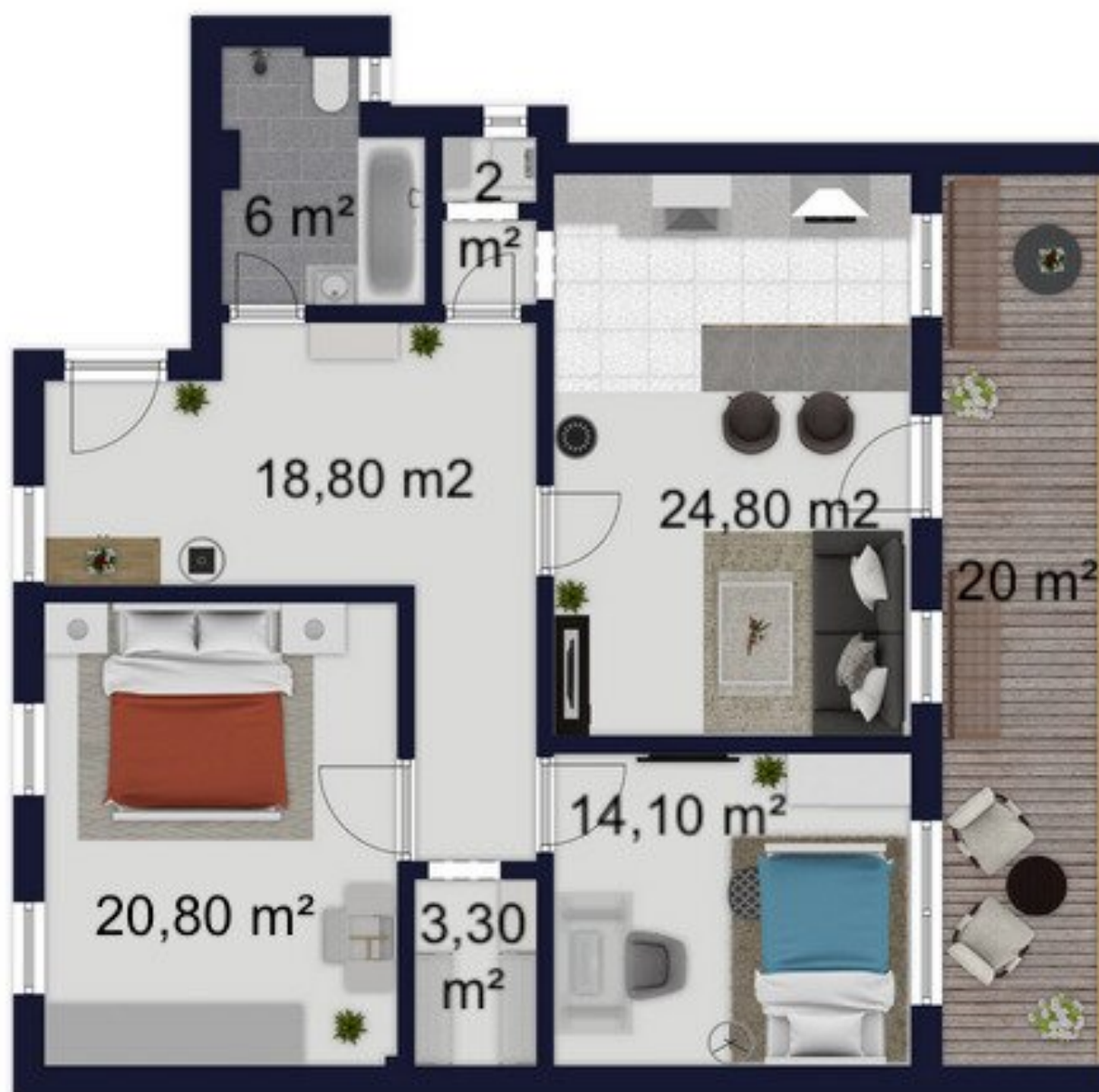












## Objektbeschreibung

Zum **Verkauf** gelangt eine äußerst gepflegte und hervorragend geschnittene **3-Zimmer-Dachterrassenwohnung** im **5. Wiener Gemeindebezirk**, gelegen im **5. Liftstock** eines laufend instand gehaltenen Wohnhauses aus dem Jahr 1955.

Die Wohnung überzeugt mit einer **Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup>** sowie einer **ca. 20 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse**, wodurch sich eine **Gesamtnutzfläche von rund 110 m<sup>2</sup>** ergibt. Dank des sehr gut durchdachten, nahezu quadratischen Grundrisses präsentieren sich alle Räume großzügig, hell und optimal möblierbar – eine seltene Qualität, die sowohl funktional als auch gestalterisch höchsten Wohnansprüchen gerecht wird.

Die Wohnung ist **sofort bezugsfertig** und eignet sich ideal für **Paare mit Wunsch nach Home-Office** oder **kleine Familien**, die urbanes Wohnen mit privatem Freiraum kombinieren möchten.

## Raumaufteilung

- Vorraum (ca. 18,80 m<sup>2</sup>)
- Großzügige Wohnküche (ca. 24,80 m<sup>2</sup>) mit **Kamin** und direktem Zugang zur Dachterrasse (ca. 20 m<sup>2</sup>)
- Offene Küche mit hochwertigem Terrazzoboden
- 2 Schlafzimmer (ca. 20,80 m<sup>2</sup> und 14,10 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Fenster (ca. 6 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum (ca. 3,30 m<sup>2</sup>)
- Technikraum (ca. 2 m<sup>2</sup>)
- Zusätzlicher kleiner Raum vor dem Technikraum – perfekt als Stauraum nutzbar

## Ausstattung & Besonderheiten

- 5. Liftstock
- **Aufzug (Chip-System)**
- Kamin im Wohnzimmer
- Dachterrasse mit ca. 20 m<sup>2</sup>
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Fliesen- und Echtholz-Parkettböden sowie Terrazzoboden in der Küche
- Separate Nebenräume (Abstellraum, Technikraum, zusätzlicher Stauraum)
- Badezimmer mit Fenster (optimale natürliche Belüftung)
- Haus Baujahr 1955, laufend saniert und modernisiert

## Der Terrazzoboden – ein echtes Design-Statement

Die Küche ist mit einem **Terrazzoboden** ausgestattet – ein architektonisches Gestaltungselement mit Geschichte und aktueller Renaissance im hochwertigen Wohnbau. Terrazzo stammt ursprünglich aus Italien und besteht aus in Zement oder Harz eingebetteten Naturstein- oder Marmorsplittern.

Was diesen Boden besonders macht:

- **Extrem langlebig und widerstandsfähig**

- Pflegeleicht und hygienisch
- Jede Fläche ist ein Unikat durch individuelle Steinmischung
- Zeitloses Design zwischen Klassik und moderner Architektur

Gerade im gehobenen Wohnsegment erlebt Terrazzo seit einigen Jahren ein starkes Comeback und gilt als stilprägendes Element für designaffine Käufer. In Kombination mit Echtholz-Parkett und hochwertigen Fliesen entsteht hier ein spannender Materialkontrast zwischen urbanem Loft-Charakter und wohnlicher Wärme.

## Das Gebäude

Das Wohnhaus wurde 1955 errichtet und über die Jahre kontinuierlich instand gesetzt und saniert.

Im Zuge einer umfassenden Modernisierung wurde ein **Lift installiert**, der mittels Chip-System ausschließlich bestimmten Wohnungen zugänglich ist – ein außergewöhnlicher Mehrwert in puncto Komfort und Exklusivität.

## Lage

### Zentrale Stadtlage mit ausgezeichneter Anbindung

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- **U4 „Pilgramgasse“** – in wenigen Gehminuten erreichbar
- Buslinien **12A und 14A** – schnelle Verbindungen Richtung Innenstadt und Neubau
- Straßenbahnlinien-Unterführung **1, 62 und Badnerbahn** direkt vor der Haustür
- Straßenbahnlinien **6 und 18** – direkte Anbindung Richtung Hauptbahnhof und Westbahnhof

Die Wiener Innenstadt ist sowohl öffentlich als auch mit dem Fahrrad in kurzer Zeit erreichbar. Auch der Naschmarkt, das Freihausviertel oder der Karlsplatz liegen nur wenige Minuten entfernt.

## **Nahversorgung & Urbanität**

Die Infrastruktur ist vollständig ausgebaut:

- Mehrere Supermärkte (Billa, Spar, Hofer) fußläufig erreichbar
- Bäckereien, Cafés und Restaurants im direkten Umfeld
- Apotheken, Banken und Postfilialen in unmittelbarer Nähe
- Kindergärten und Schulen im Bezirk
- Vielfältiges Freizeit- und Gastronomieangebot

Der nahegelegene **Naschmarkt** sowie das trendige Freihausviertel bieten ein breites kulinarisches und kulturelles Angebot und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Lage.

## **Lebensqualität im 5. Bezirk**

Margareten verbindet klassische Wiener Gründerzeitarchitektur mit moderner Stadtentwicklung. Durch zahlreiche Sanierungen und Neubauprojekte hat sich der Bezirk in den letzten Jahren stark aufgewertet und spricht heute besonders junge Familien, Paare und urbane Berufstätige an.

Die Kombination aus:

- Zentrumsnähe
- ausgezeichneter Infrastruktur
- sehr guter öffentlicher Anbindung

- lebendigem, aber nicht überlaufenen Umfeld

macht die Lage zu einem besonders attraktiven Wohnstandort mit nachhaltigem Wertpotenzial.

## **Kaufkonditionen**

**Kaufpreis:** € 499.000,-

**Betriebskosten (monatlich):** € 231,66 inkl. USt.

**Reparaturrücklage (monatlich):** € 104,59

**Liftkosten (monatlich):** € 108,51

**Sonstiges (monatlich):** € 0,70 inkl. USt.

**Gesamt monatliche Vorschreibung:** € 445,46

Provision: 3 % des Kaufpreises + 20 % USt.

## **Fazit**

Diese gepflegte 3-Zimmer-Dachterrassenwohnung überzeugt durch:

- Großzügigen, ideal geschnittenen Grundriss
- 20 m<sup>2</sup> Dachterrasse
- Kamin im Wohnzimmer
- Exklusiv nutzbaren Lift
- Hochwertige Bodenmaterialien inkl. Terrazzoboden

- Sofortige Bezugsfertigkeit
  
- Zentrale Lage im begehrten 5. Bezirk

Eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer oder **wertstabile Anleger (freier Mietzins)**, die eine durchdachte Eigentumswohnung mit Charakter und Außenfläche in urbaner Wiener Lage suchen.

**Entdecken Sie die Wohnung bequem vorab mit unserer 360°-Online-Tour [Klicke hier!](#) – und erleben Sie bei einer Besichtigung selbst, was dieses Zuhause so besonders macht.**

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt Ihre unverbindliche Besichtigung – ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme unter [+43 660 494 65 15](tel:+436604946515) oder [arifaj@immorei.at](mailto:arifaj@immorei.at)

**WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS UND PLÄNE!**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.