Stilvolles Dachgeschoßjuwel mit exklusiver Ausstattung und beeindruckenden Freiflächen



Objektnummer: 5237/1314

Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,39 m²
Nutzfläche:	133,76 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 133,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,28
Kaufpreis:	750.000,00 €
Betriebskosten:	227,33 €
USt.:	32,30 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



MMag. Gregor Zimmel

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel





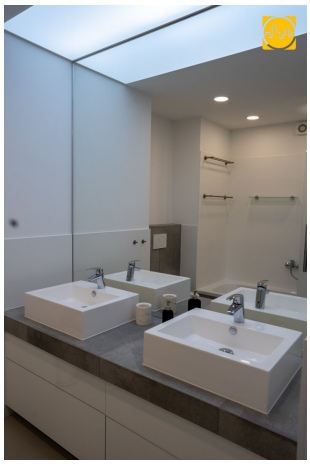


























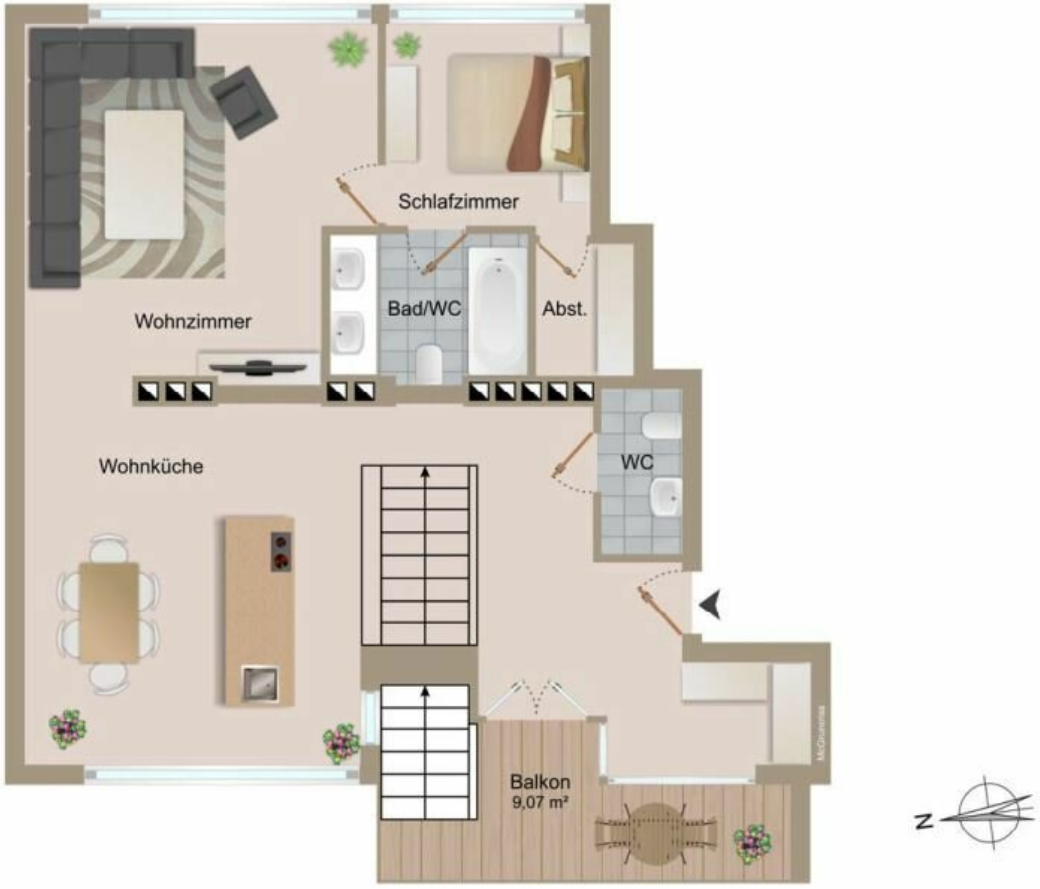


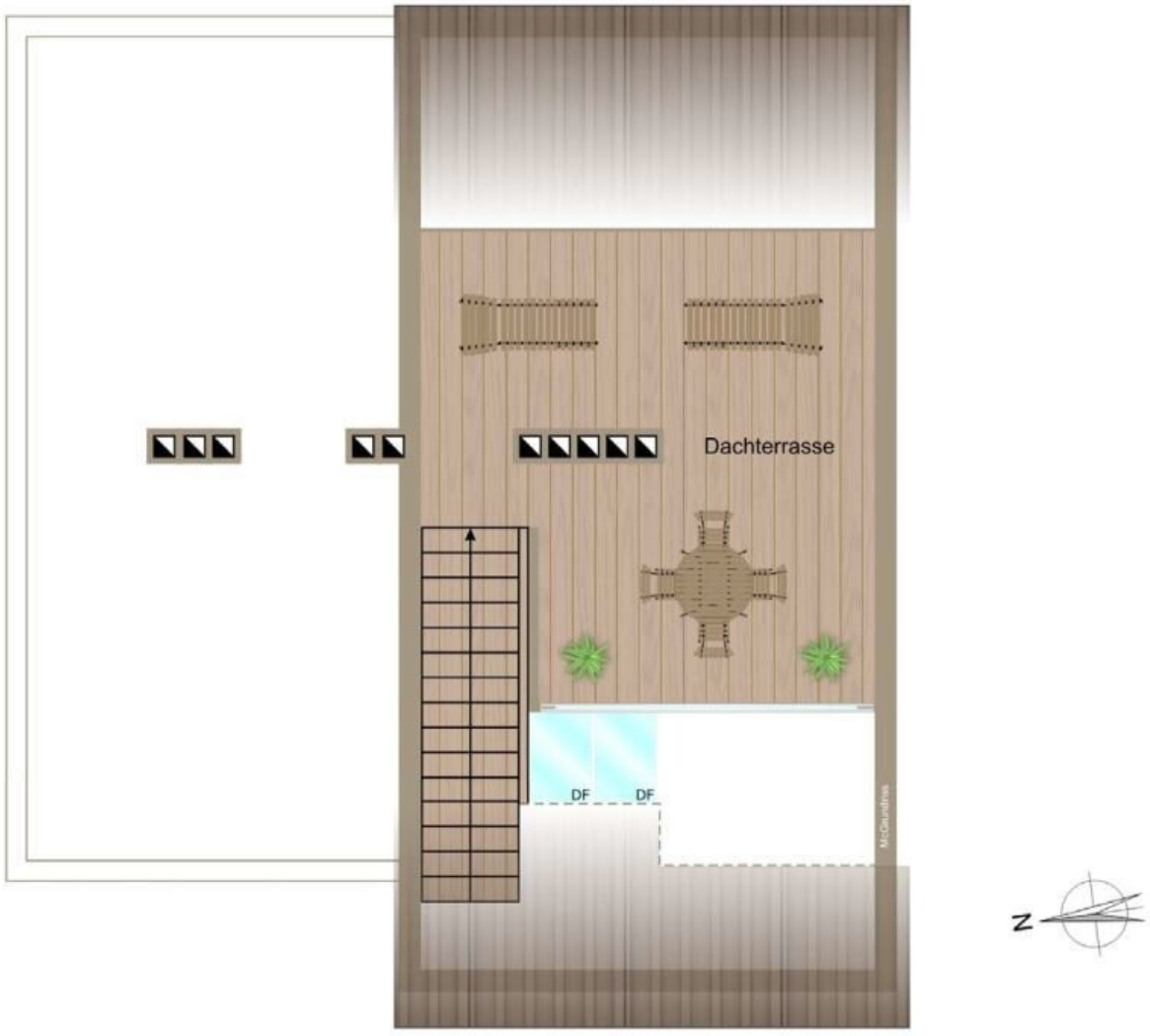









Schlafzimmer
Wohnzimmer
Bad/WC
Abst.
WC
Wohnküche
Balkon
9,07 m²
N


Dachterrasse
DF
DF
N

Objektbeschreibung

Objekthighlights

- ca. 81,39 m² Wohnfläche
- ca. 9,07 m² Balkonfläche
- ca. 43,30 m² Dachterrasse mit teilweisem Wienblick
- Stilvolle Dachgeschosswohnung mit hochwertiger Ausstattung
- Maßgefertigte Einbaumöbel und durchdachtes Raumkonzept
- Attraktive Lage in der Haymerlegasse

Die Wohnung im Überblick

Diese exklusive Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohngefühl mit hochwertiger Ausstattung und großzügigen Freiflächen. Auf rund 81,39 m² Wohnfläche erwartet Sie ein stilvoll gestaltetes Zuhause mit optimal genutztem Grundriss, eleganten Maßmöbeln und einer beeindruckenden Dachterrasse mit teilweisem Wienblick.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der Eingangsbereich mit integriertem Arbeitsplatz sowie einem separaten WC. Von hier aus gelangt man direkt auf den ca. 9,07 m² großen Balkon, der über eine Treppe mit der darüberliegenden ca. 43,30 m² großen Dachterrasse verbunden ist. Die Terrasse bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Sonnen oder geselligen Beisammensein und eröffnet einen schönen Blick über die Dächer Wiens.

Der anschließende Koch- und Essbereich präsentiert sich offen und einladend und geht harmonisch in den Wohnbereich über. Die hochwertige Ausstattung sowie die maßgefertigten Einbaumöbel verleihen der Wohnung ein modernes und zugleich wohnliches Ambiente.

Das Schlafzimmer ist angenehm vom Wohnbereich getrennt und verfügt über einen direkten Zugang zum Badezimmer, wodurch ein komfortabler Rückzugsbereich geschaffen wird.

Wärme und Kühlung wird über eine Wärmepumpe (App-gesteuert) erzeugt. Die Penthousewohnung ist auch im Sommer aufgrund automatischen Sonnenschutzes und Kühlung angenehm kühl und bietet ein entsprechendes Flair. Die Möglichkeit einer Querlüftung ist aufgrund der Ausrichtung von Straßenseite bis zum Innenhof gegeben.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist sofort beziehbar.

Die Raumaufteilung im Detail

- Eingangsbereich mit integriertem Arbeitsplatz
- Separates WC
- Balkon mit Zugang zur Dachterrasse
- Großzügiger Koch- und Essbereich
- Offener Wohnbereich
- Schlafzimmer mit Zugang zum Badezimmer
- Badezimmer
- Dachterrasse mit teilweisem Wienblick

Ausstattung

Die Wohnung wurde mit besonderem Augenmerk auf Design, Funktionalität und Wohnkomfort ausgestattet. Hochwertige Materialien, stilvolle Oberflächen sowie individuell angefertigte Maßmöbel schaffen ein modernes Wohnkonzept mit exklusivem Charakter.

Die großzügigen Außenflächen erweitern den Wohnraum ideal und bieten sowohl urbanes Lebensgefühl als auch private Rückzugsmöglichkeiten.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der Haymerlegasse im 16. Wiener Gemeindebezirk Ottakring – einer urbanen Wohngegend mit ausgezeichneter Infrastruktur und sehr guter öffentlicher Anbindung.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind bequem erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- U3-Station Ottakring und U6-Station Thaliastraße
- Straßenbahnlinien 9 und 46
- S-Bahn-Station Ottakring
- Buslinie 48A

Die Wiener Innenstadt ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar.

Für Erholung und Freizeit bieten sich unter anderem der Wilhelminenberg, der Brunnenmarkt sowie zahlreiche Grünflächen und Spaziermöglichkeiten in der Umgebung an.

Aufteilung der Betriebskosten

Die Aufwände der Liegenschaft werden wie folgt verteilt:

- Betriebskosten: Nutzfläche

- Rücklage: Nutzfläche

Provision & Kontakt

Für die Vermittlung fällt käuferseits eine Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. gesetzlicher USt. an.

Fazit

Diese hochwertige Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihre stilvolle Ausstattung, die großzügigen Freiflächen und das durchdachte Raumkonzept. Die Kombination aus urbaner Lage, exklusivem Wohngefühl und beeindruckender Dachterrasse macht dieses Objekt zu einer besonderen Gelegenheit – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Möchten Sie die Wohnung besichtigen? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Bei Bedarf steht in unmittelbarer Nähe ein Stellplatz (Stapelparker, unten) ebenfalls zum Verkauf.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap