Absolute Rarität im Karmeliterviertel | Traumhafte Erstbezug Maisonette im Dachgeschoss mit (optionaler) Garage



Objektnummer: 6864/163

Eine Immobilie von Pagoni Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	166,51 m²
Nutzfläche:	190,53 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	4
Heizwärmebedarf:	B 36,43 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,64
Kaufpreis:	2.480.000,00 €

Provisionsangabe:

89.280,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ivan Paunovic

Pagoni GmbH
Kohlmarkt 8 -10
1010 Wien

T +43 660 570 7723

















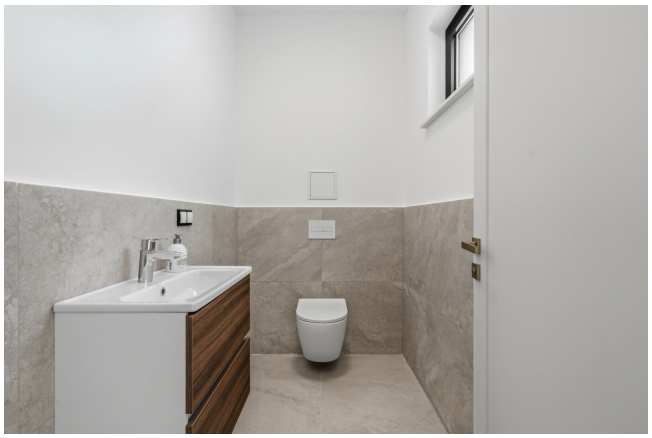






























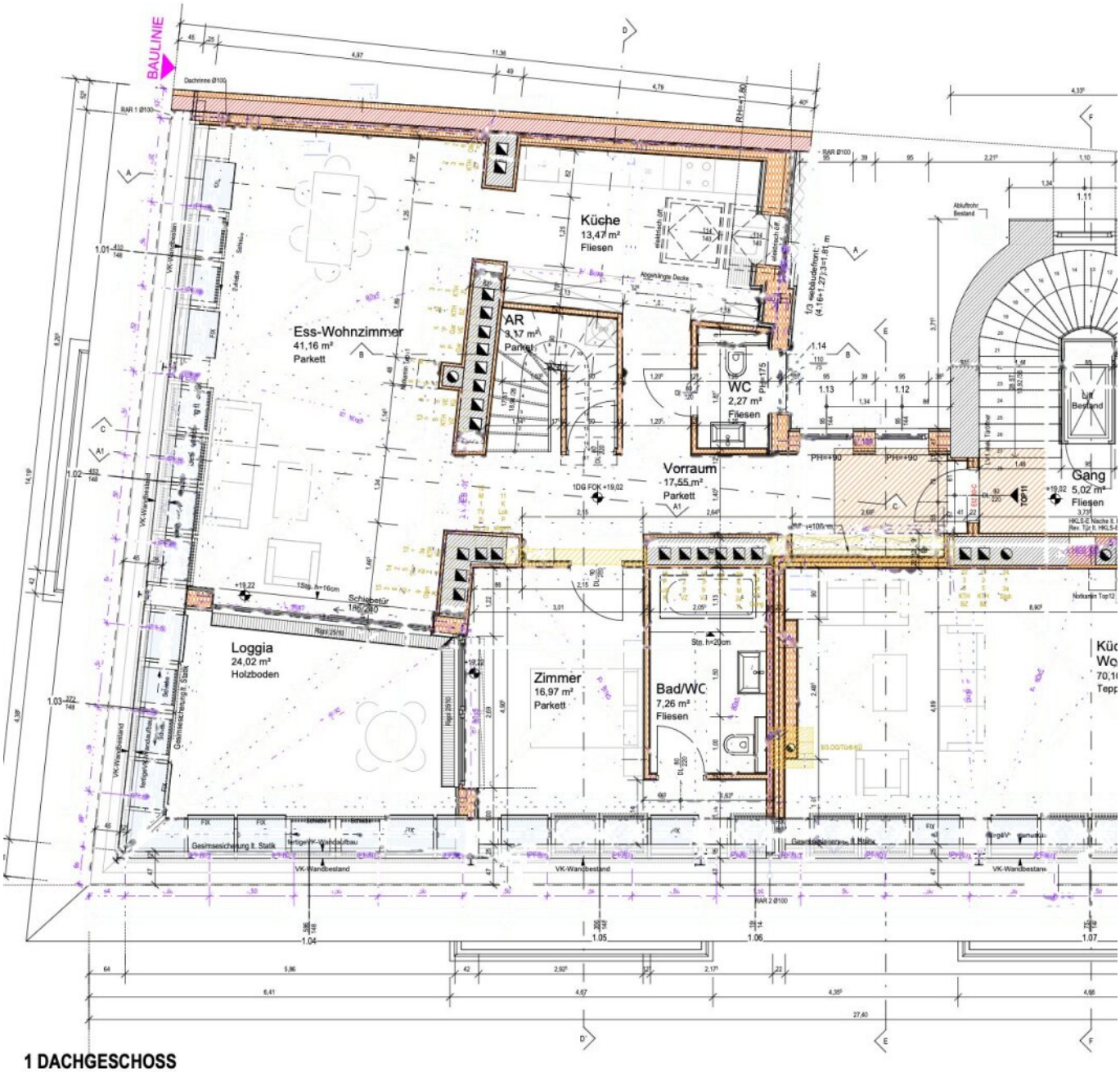






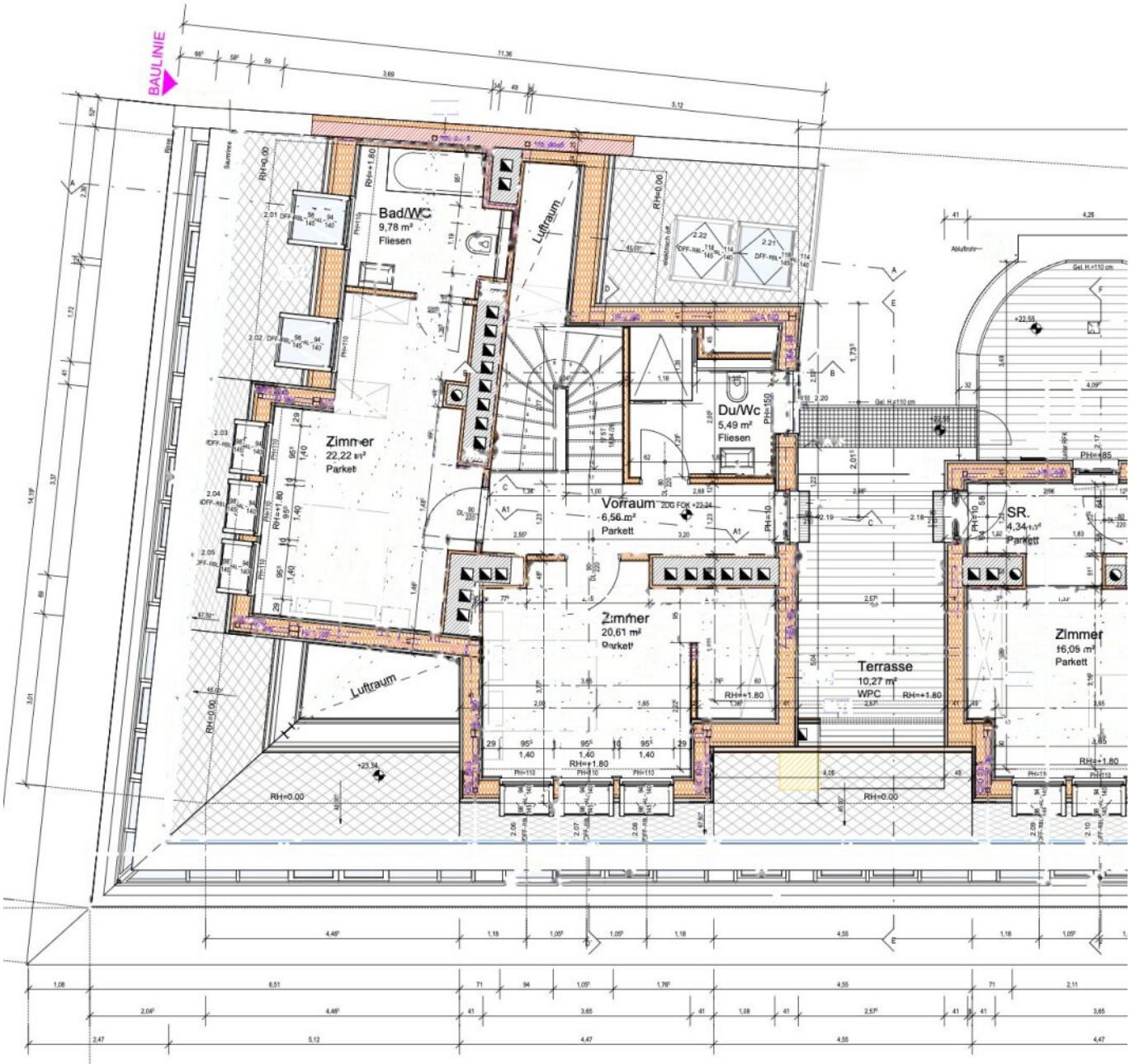






1 DACHGESCHOSS

M 1 : 50



2.DACHGESCHOSS

M 1 : 50

Objektbeschreibung

Traumhafte Dachgeschoss Maisonette mit hochwertiger Ausstattung, Einbauküche und optionalem Garagenstellplatz

Zum Verkauf gelangte eine traumhafte 4 Zimmer - Maisonette Wohnung, in unmittelbarer Nähe zum Karmelitermarkt, zwischen Augarten und Innenstadt gelegen. Mit eigener südseitiger Loggia und moderner Ausstattung, eine Rarität in einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens. Ebenfalls besteht die Möglichkeit einen Garagenstellplatz im Wohnhaus zu erwerben.

Die Wohnung im Detail

In einer der lebendigsten Wohnlagen des 2. Bezirks, im Karmeliterviertel zwischen Augarten und Innenstadt, gelangt eine 4 Zimmer Dachgeschoss-Maisonette im Erstbezug mit 2 Bädern und 3 Toiletten zum Verkauf. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und verbindet Gründerzeit-Substanz im Bestand mit modernster Dachgeschoss-Architektur.

Das Herzstück bildet der ca. 41 m² große Wohn-Essbereich mit direktem Übergang in die 24 m² große, südseitig ausgerichtete Loggia. Über eine interne Wendeltreppe gelangt man in die obere Wohnebene mit den beiden Schlafbereichen und dem zweiten Badezimmer.

Die zentrale Lage zwischen Karmelitermarkt, Augarten und der U2-Station Taborstraße bietet alles, was urbanes Wohnen ausmacht. Greißler, Restaurants, Cafés, Konzerthäuser und ausgedehnte Grünflächen sind fußläufig erreichbar. Der 1. Bezirk ist mit einer U-Bahn-Station erreicht.

Das Wohnhaus

Das Gebäude wurde um ca. 1900 als klassisches Wiener Gründerzeithaus errichtet und kürzlich teilweise revitalisiert. Das Stiegenhaus ist gepflegt und frisch bemalt, ein Aufzug erschließt alle Geschoße, inklusive Dachgeschoss. Die Fassade hat einen frischen Anstrich erhalten. Der Dachbodenausbau ist 2026 in Fertigstellung und nach Vereinbarung beziehbar. Das Wohnhaus befindet sich nur wenige Schritte entfernt vom Karmelitermarkt der mit seinem zahlreichen kulinarischen Angebot einlädt.

Die Highlights dieser Immobilie

- Maisonette über zwei Ebenen
- 24 m² Loggia mit südseitiger Ausrichtung und Holzboden
- Erstbezug nach Dachgeschoss-Neubau mit hochwertigen Materialien (Baujahr 2026)
- Klimaanlage
- Luftwärmepumpe
- Kaminanschluss vorhanden
- 2 vollwertige Badezimmer plus separates Gäste-WC, also 3 Sanitärräume
- Aufzug bis ins Dachgeschoss vorhanden
- Beste Anbindung mit U2 Taborstraße, 1 Station Innere Stadt
- Karmelitermarkt, Augarten und Pratergelände fußläufig erreichbar
- Lebendiges Grätzel mit gewachsener gastronomischer und kultureller Infrastruktur

Raumaufteilung

1. Dachgeschoss

- Wohn-Essbereich: 41,16 m² (Parkett)

- Küche mit Fenster: 13,47 m² (Fliesen)
- Vorraum: 17,55 m² (Parkett)
- Zimmer: 16,97 m² (Parkett)
- Bad mit WC: 7,26 m² (Fliesen)
- Separates Gäste-WC: 2,27 m² (Fliesen)
- Abstellraum: 3,17 m² (Parkett)
- Loggia südseitig: 24,02 m² (Holzboden)

2. Dachgeschoss

- Master-Bedroom 22,22 m² (Parkett)
- Zimmer: 20,61 m² (Parkett)
- Bad/WC: 9,78 m² (Fliesen)
- Dusche mit WC: 5,49 m² (Fliesen)
- Vorraum: 6,56 m² (Parkett)

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Katastralgemeinde Leopoldstadt, im 2. Wiener Gemeindebezirk, in einem der lebendigsten Grätzel Wiens. Schulen, Kindergärten und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Der Karmelitermarkt mit seinen Marktständen, Spezialitäten-Greißlern, Restaurants und dem Wochenend-Bauernmarkt ist eines der lebendigsten Stadtviertel Wiens. Der Augarten mit seinen barocken Gartenanlagen, dem MuTh und der Augarten-Porzellanmanufaktur ist nur wenige Schritte entfernt.

Ein detailliertes Lage-Exposé mit Informationen zur Gastronomie, Schulen, Kindergärten, Supermärkten, Ärzten und sonstiger Infrastruktur senden wir Ihnen auf Anfrage gerne zu.

Öffentliche Verkehrsmittel

- U-Bahn: U2 Taborstraße (wenige Gehminuten)
- Straßenbahn: Linien 1 und 2
- Autobus: Linie 5A
- Innere Stadt: 1 Station mit U2 zum Schottenring

Kaufpreis und Kaufnebenkosten:

Kaufpreis: € 2.450.000,-

Kaufpreis Garagenstellplatz: € 70.000,-

Provision: 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis

Grunderwerbssteuer: 3,5% vom Kaufpreis

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% vom Kaufpreis

Kaufvertragserrichtung: nach Vereinbarung mit Vertragserrichter/Treuhänder

Es besteht auch die Möglichkeit beide Wohnungen mit insgesamt 363m² Nutzfläche und beide Garagenstellplätze für einen Gesamtkaufpreis von: € 4.870.000,- zu erwerben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap