

Über den Dächern Wiens: Ihr Masterpiece auf 222 m² + 116 m² Gestaltungsfreiheit



Exklusives Sonnenbaden

Objektnummer: 5998/654

Eine Immobilie von VM Estates GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1914
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	222,00 m ²
Terrassen:	1
Keller:	9,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 136,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,85
Kaufpreis:	1.245.000,00 €
Betriebskosten:	623,73 €
USt.:	74,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



STEFAN VETTINGER

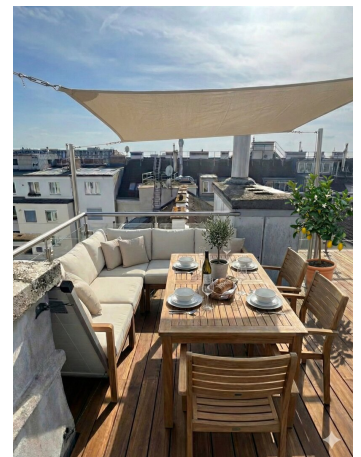
VM Estates GmbH
Rosenbursenstraße 8 / 5
1010 Wien

T +43 1 30 84 175

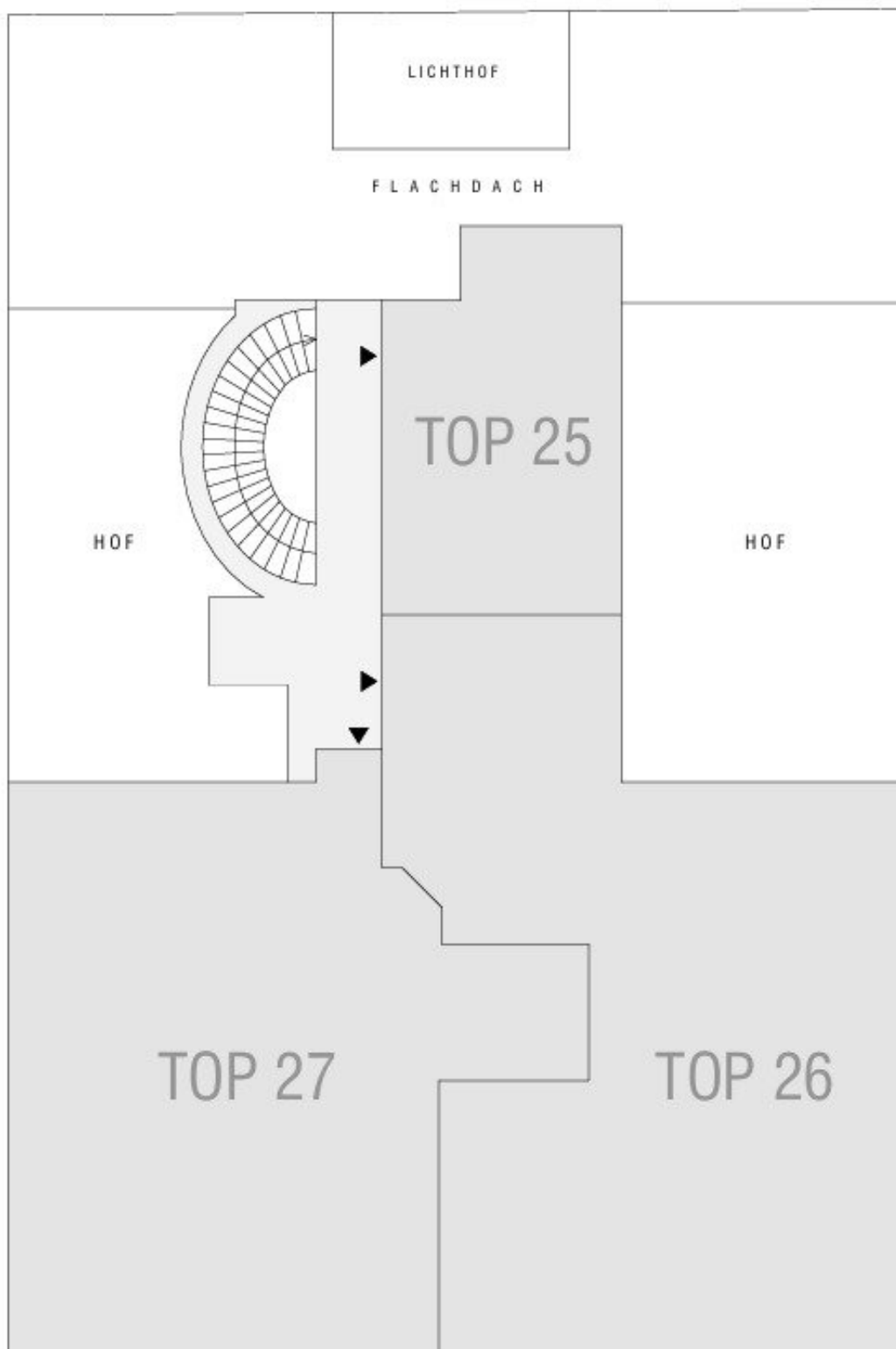
H +43 676 3536 777

Gerne stehe ich Ihnen für w
Verfügung.

gungstermin zur

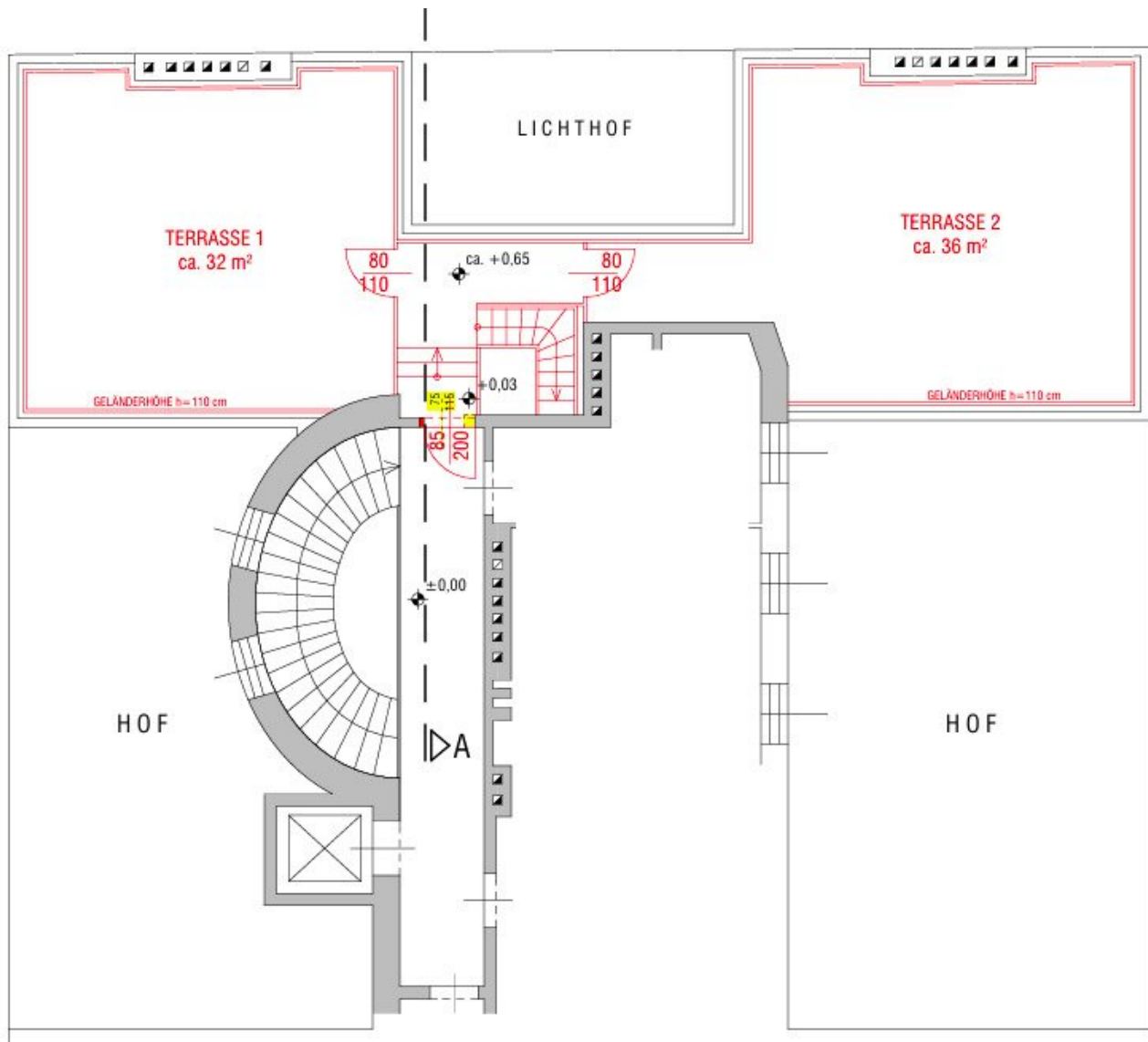


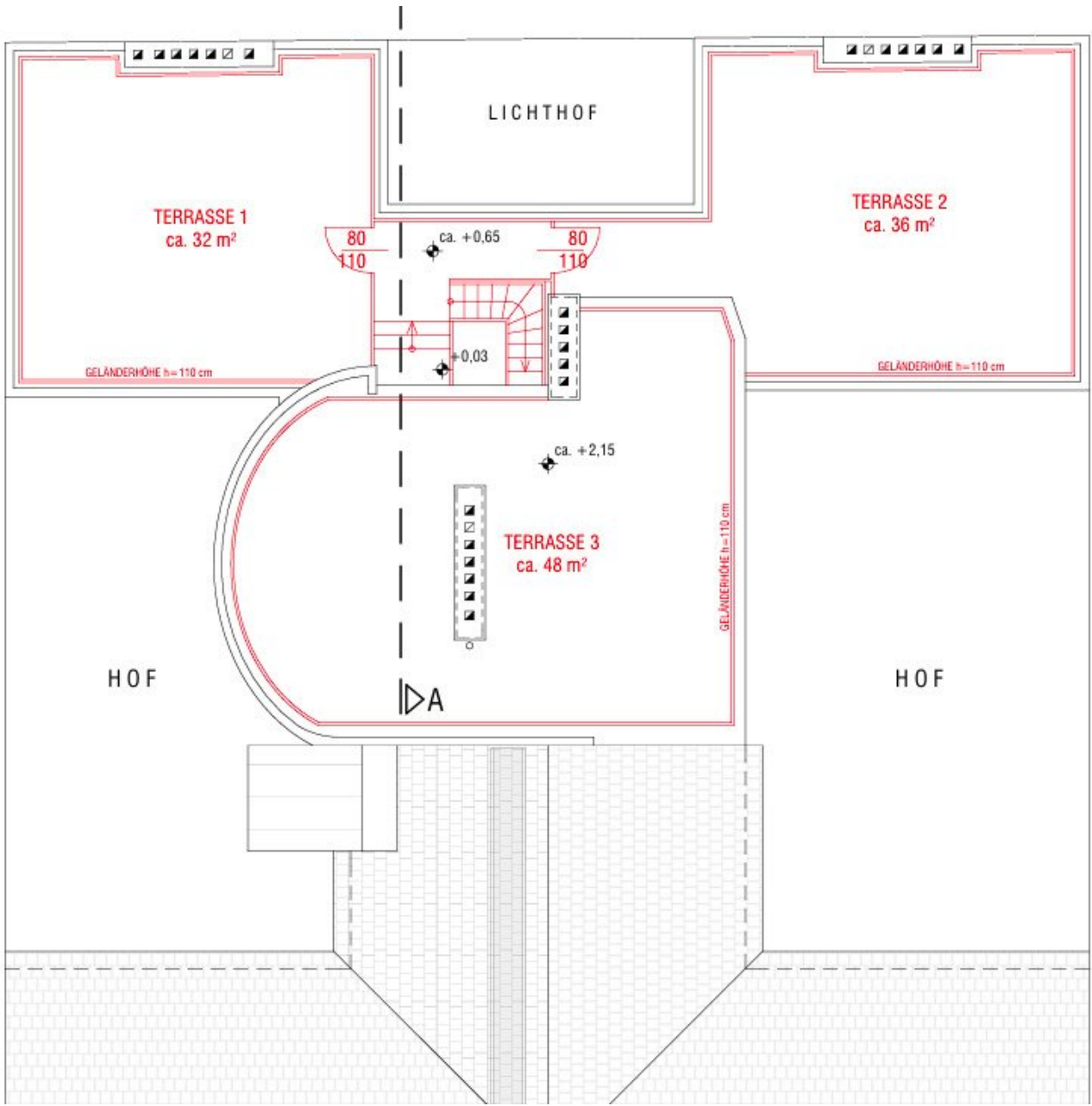




DACHGESCHOSS







Objektbeschreibung

Manche kaufen Luxus von der Stange. Andere erschaffen ihn selbst.

In einer der begehrtesten Lagen Wiens bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, das gesamte Dachgeschoss eines repräsentativen Gebäudes zu einem einzigen, kompromisslosen Wohnerlebnis zu verschmelzen. Die Einheiten Top 25, 26 und 27 bilden ein zusammenhängendes Ensemble, das darauf wartet, von Ihrer Vision zum Leben erweckt zu werden.

Die Eckdaten Ihrer Freiheit:

- **222 m² Wohnfläche:** Ein unbeschriebenes Blatt für großzügige Raumkonzepte, Master-Suites und offene Living-Areas.
- **116 m² Rooftop-Potential:** Eine Terrasse über zwei Ebenen, die durch eine vorliegende Machbarkeitsstudie bereits den Weg zu Ihrer privaten Sky-Lounge geebnet hat.
- **Absolute Privatsphäre:** Da Sie das gesamte Stockwerk bespielen, endet Ihr privates Reich nicht an der Wohnungstür, sondern umfasst die gesamte Etage.

Dies ist kein Angebot für Suchende – es ist ein Angebot für Finder. Schaffen Sie sich ein Unikat, das Ihre Handschrift trägt.

~~~~~  
Im gesamten Haus gelangen aktuell folgende Einheiten zum Verkauf

|    |
|----|
| 11 |
| 16 |
| 17 |

DG

(Paketpreise beim Kauf mehrere Objekte denkbar)

Hinweis: Bei den Fotos des Daches handelt es sich um Visualisierungen der Bestandsflächen, welche Ihnen als Inspiration dienen können.)

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 <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

#### **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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap