

Wunderschöne, helle DG-Wohnung mit genialer Terrasse nahe 1. Bezirk, Karmelitermarkt & Augarten



Wohnbereich

Objektnummer: 7702/851

Eine Immobilie von Amethyst Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,50 m ²
Nutzfläche:	85,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 129,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,40
Kaufpreis:	750.000,00 €
Betriebskosten:	146,70 €
USt.:	19,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing. Monika Pavlova

Amethyst Real Estate GmbH













Möblierungsvorschlag KI-bearbeitet







Objektbeschreibung

Modernes Dachgeschosswohnen mit großzügiger ca. 42 m² Terrasse – zentral, urban & ruhig

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne, helle Dachgeschoss-Maisonette auf zwei Ebenen mit großzügiger Terrasse, hochwertiger Ausstattung und besonderem urbanem Flair.

Die Wohnung befindet sich in einem 2017 ausgebauten, modernen Dachgeschoss eines klassischen Wiener Altbaugeschosses mit schön gegliederter Fassade – ruhig, sehr zentral und nur wenige Minuten vom 1. Bezirk, Karmelitermarkt und Augarten entfernt.

Ideal für Menschen, die städtisches Leben, kurze Wege, gute Infrastruktur und gleichzeitig Rückzugsmöglichkeiten im Grünen schätzen.

Highlights

GROSSZÜGIGE DACHTERRASSE MIT CA. 42 M²: Ein echtes Highlight in dieser innerstädtischen Lage – direkt von der Galerie zugänglich und ideal zum Entspannen, Essen, Arbeiten im Freien oder für Gäste.

TOP-LAGE NAHE AUGARTEN, KARMELITERMARKT & 1. BEZIRK: Zentral, urban und dennoch angenehm ruhig – mit sehr guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

URBANES FLAIR IM BELIEBTEN KARMELITERVERTEL: Cafés, Restaurants, Marktleben, Donaukanal und Innenstadt befinden sich in rasch erreichbarer Umgebung.

HELLER DACHGESCHOSSCHARAKTER: Viele Lichtflächen, offene Bereiche und die Lage im Dachgeschoss schaffen eine besonders helle und freundliche Atmosphäre.

FLEXIBLE NUTZUNG AUF ZWEI EBENEN: Unten Wohnen und Gäste empfangen, oben ideal als Rückzugsort, Schlafbereich, Homeoffice/Arbeitsbereich oder kreativer Bereich.

HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG: Parkett, Fußbodenheizung, Klimaanlage, elektrische Außenjalousien, moderne Beleuchtung und hochwertige Marken-Küche sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

LIFT VORHANDEN: Bequemer Zugang bis ins Dachgeschoss.

KLASSISCHES ALTBAUGEBÄUDE MIT MODERNER DACHGESCHOSSQUALITÄT:

Schönes Wiener Altbaugebäude mit gegliederter Fassade, kombiniert mit dem Wohnkomfort eines 2017 fertiggestellten Dachgeschossausbaus.

Beschreibung & Raumaufteilung

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines klassischen Wiener Altbaugebäudes aus 1866. Der Dachgeschossausbau wurde 2017 fertiggestellt.

Die gesamte Innenfläche umfasst ca. 85,5 m² und teilt sich in eine Wohnungsebene im 1. Dachgeschoss mit ca. 63,09 m² sowie eine Galerie im 2. Dachgeschoss mit ca. 22,41 m². Ergänzt wird die Einheit durch eine großzügige Terrasse mit ca. 42,03 m².

1. Dachgeschoss / Wohnungsebene, ca. 63,09 m²:

Vorraum, offener Wohn-/Essbereich mit Küche, separat nutzbarer weiterer Raum, Badezimmer, getrenntes WC, praktische Nebenflächen sowie eine schöne Innentreppe zur oberen Ebene. Unter der Innentreppe befindet sich ein praktischer Abstellraum.

2. Dachgeschoss / Galerieebene, ca. 22,41 m²:

Galeriefäche, bisher als privater Rückzugs- bzw. Schlafzimmer genutzt, kleiner Vorraum, bisher als Piano-/Arbeitsplatz genutzt, sowie direkter Zugang zur Terrasse.

Terrasse, ca. 42,03 m²:

Die großzügige Dachterrasse ist direkt von der Galerie zugänglich und bietet außergewöhnlich viel Freiraum für eine innerstädtische Dachgeschosswohnung – ideal für Lounge, Esstisch, Pflanzen oder entspannte Sommerabende über den Dächern der Stadt.

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 <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap