

## **Exklusive Maisonette mit großzügigen Freiflächen und Master-Suite**



**Objektnummer: 2258/144**

**Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	174,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,25 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	2.795.680,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Kathrin Rieser**

MAXSTA Immo GmbH  
Dreherstraße 39  
1110 Wien

T +43 1 321 00 03

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





# LIECHTENSTEINSTRASSE 24

KEY PLAN



- BALKON / TERRASSE
- WOHNUNG / PARKETT
- WOHNUNG / FEINSTEIN

## TOP 24 DACHGESCHOSS

WOHNFLÄCHE GESAMT 174,73m<sup>2</sup>  
FREIFLÄCHE GESAMT 44,48m<sup>2</sup>



## 1. DACHGESCHOSS

VORRAUM		19,73m <sup>2</sup>
ZIMMER 1		17,73m <sup>2</sup>
SCHRANKRAUM		11,23m <sup>2</sup>
BAD 1		7,29m <sup>2</sup>
BAD 2		5,05m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM 1		4,94m <sup>2</sup>
ZIMMER 2		14,78m <sup>2</sup>
ZIMMER 3		14,68m <sup>2</sup>
VORRAUM		9,65m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM 2		2,57m <sup>2</sup>
WC		1,64m <sup>2</sup>

SUMME 110,44m<sup>2</sup>

BALKON | 12,62m<sup>2</sup>

1. DACHGESCHOSS

ÄNDERUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN! VISUALISIERUNGEN SINDEN DER REALITÄT DARSTELLUNG.  
INVENTAR UND MOBEL SIND SYMBOLISCH ZU BETRACHTEN UND NICHT GEGENSTAND DES VERKAUFS!

# LIECHTENSTEINSTRASSE 24

0090 Wldh



BALKON / TERRASSE  
 WOHNUNG / PARKETT  
 WOHNUNG / FEINSTEIN

## TOP 24 DACHGESCHOSS

WOHNFLÄCHE GESAMT 174,73m<sup>2</sup>  
 FREIFLÄCHE GESAMT 44,48m<sup>2</sup>

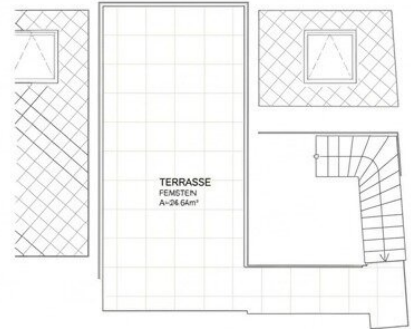


2. DACHGESCHOSS

2. DACHGESCHOSS      DACHTERRASSE  
 WOHNRAUM | 47,08m<sup>2</sup>      TERRASSE | | 7,22m<sup>2</sup>  
 KÜCHE | 12,97m<sup>2</sup>  
 ABSTELLRAUM | 2,85m<sup>2</sup>  
 WC | 1,40m<sup>2</sup>

SUMME 64,29m<sup>2</sup>

TERRASSE | 7,22m<sup>2</sup>



DACHTERRASSE

ÄNDERUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG VORBEREITEN VISUALISIERUNGEN SINDEN NUR KALKULÄREN DARSTELLUNG.  
 INVENTAR UND MOBEL SIND SYMBOLISCH ZU BETRACHTEN UND NICHT GEGENSTÄND DES VERKAUFS!

# Objektbeschreibung

TOP 24

Auf rund **174,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie luxuriöser Wohnkomfort über zwei Ebenen.

Die untere Wohnebene empfängt Sie mit einem großzügigen Vorraum, einem separaten WC sowie zwei praktischen Abstellräumen. Das Highlight bildet der elegante Masterbereich mit begehbarem Schrankraum und einem exklusiven En-suite-Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken und WC. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den **12,62 m<sup>2</sup> großen Balkon**. Zwei weitere helle Zimmer mit großzügigen Fensterflächen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Das obere Dachgeschoss beeindruckt mit einem offen gestalteten Wohn- und Essbereich samt Küche auf rund **60 m<sup>2</sup>**. Bodentiefe Fenster schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente und verleihen dem Wohnbereich ein einzigartiges Raumgefühl. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Abstellraum sowie ein separates WC. Von der **7,22 m<sup>2</sup> großen Terrasse** führt eine Treppe auf die private **24,64 m<sup>2</sup> große Dachterrasse** – ein exklusiver Rückzugsort mit beeindruckendem Ausblick über die Dächer des 9. Wiener Gemeindebezirks.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**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