

## Ein Zuhause der Extraklasse im Herzen des 9. Bezirks



**Objektnummer: 2258/138**

**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>	136,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<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>	2.183.040,00 €
<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.





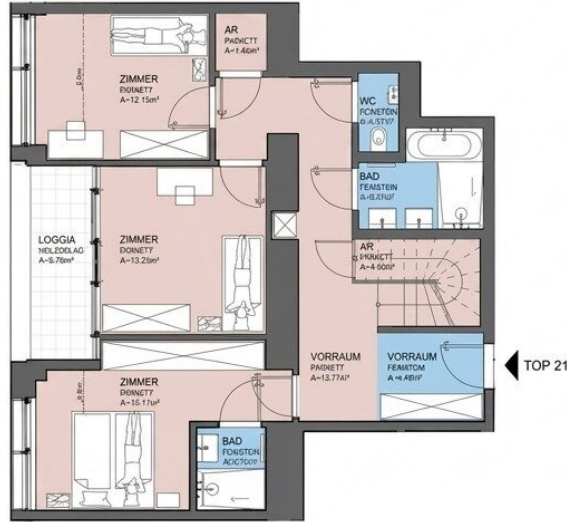
# LIECHTENSTEINSTRASSE 24



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

## TOP 21 DACHGESCHOSS

WOHNFLÄCHE GESAMT 136.65m<sup>2</sup>  
FREIFLÄCHE GESAMT 30.25m<sup>2</sup>



1. DACHGESCHOSS

1. DACHGESCHOSS
- VORRAUM | 13.65m<sup>2</sup>
  - WC | 1.33m<sup>2</sup>
  - BAD 1 | 5.37m<sup>2</sup>
  - ABSTELLRAUM 1 | 4.45m<sup>2</sup>
  - BAD 2 | 2.70m<sup>2</sup>
  - ZIMMER 1 | 15.11m<sup>2</sup>
  - ZIMMER 2 | 13.23m<sup>2</sup>
  - ZIMMER 3 | 12.15m<sup>2</sup>
  - ABSTELLRAUM 3 | 1.45m<sup>2</sup>

SUMME 74.27m<sup>2</sup>  
LOGGIA | 5.76m<sup>2</sup>

ÄNDERUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG VERKREIMELTEN VERÄNDERUNGEN BEZUG NEHMEN DER GÄLTIGEN DARSTELLUNG.  
HINWIESEN UND MÖGLICHST SÄMTLICHE ZUSÄTZLICHE VERÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM VERKAUFSPLAN  
Gültigkeit verbleibenden Plänelementen und Vorbestellungen sind schadenfrei zu übernehmen und im Eigentum der ADD Architekten ZT GmbH.  
Unterstützung: Weitergabe ohne Vervielfältigung ohne Genehmigung ist untersagt und wird juristisch verfolgt.

# LIECHTENSTEINSTRASSE 24

1090 Wien  
Achttrass.at



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

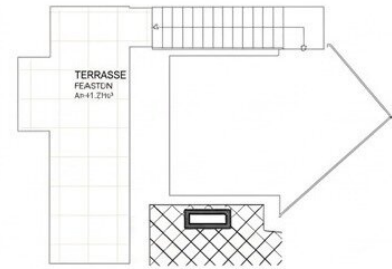
## TOP 21 DACHGESCHOSS

WOHNFLÄCHE GESAMT 136.65m<sup>2</sup>  
FREIFLÄCHE GESAMT 30.25m<sup>2</sup>



2 DACHGESCHOSS

2. DACHGESCHOSS	DACHTERRASSE
VORRAUM   15.13m <sup>2</sup>	TERRASSE   13.12m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE   38.81m <sup>2</sup>	
ABSTELLRAUM   6.88m <sup>2</sup>	
WC   1.85m <sup>2</sup>	
<b>SUMME 62.17m<sup>2</sup></b>	
TERRASSE   13.12m <sup>2</sup>	



DACHTERRASSE

ÄNDERUNGEN IN DER ARCHITECTURISCHEN VISUALISIERUNG SINDEN DER VISUALISIERUNG DARSTELLUNG.  
NACHFOLGER UND MODIFIKATIONEN SIND SYMBOLISCH ZU BEZEICHNEN UND NICHT GEHEBEN. 2023 VERBAUF.  
Grafische verarbeitete Pläne und Zeichnungen sind urheberrechtlich geschützt durch die ADD Architekten ZT GmbH.  
Unterstrichene Wertangaben oder Verweise auf andere Zeichnungen sind ohne Weiteres zu ignorieren.

**ADD ARCHITECTEN ZT GMBH**  
47-1020 WIEN | TEL: +43 1 270 6477 | WWW.ADD-ARCHITECTEN.AT

LIECHTENSTEINSTRASSE 24 | VERKAUFSPLAN M 1:100

# Objektbeschreibung

TOP 21

Diese außergewöhnliche Maisonette erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet rund **136,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sowie **30,25 m<sup>2</sup> Freiflächen**. Die erste Wohnebene verfügt über drei Zimmer, ein exklusives Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken, ein separates WC, einen Abstellraum sowie ein weiteres Duschbad en suite. Ein Zimmer bietet direkten Zugang zur westseitigen Loggia.

Das obere Dachgeschoss bildet mit einer rund **38,61 m<sup>2</sup>** großen Wohnküche das Herzstück der Wohnung. Ergänzt wird diese Ebene durch einen geräumigen Vorraum und einen praktischen Abstellraum. Von der Wohnküche gelangen Sie direkt auf die Terrasse, von der eine Treppe auf die Dachterrasse führt. Genießen Sie hier einen beeindruckenden Panoramablick über die Dächer des 9. Wiener Gemeindebezirks.

Edle Materialien, eine hochwertige Ausstattung und die perfekte Verbindung aus Altbauflair und moderner Architektur verleihen dieser Immobilie einen exklusiven Wohnkomfort für höchste Ansprüche.

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