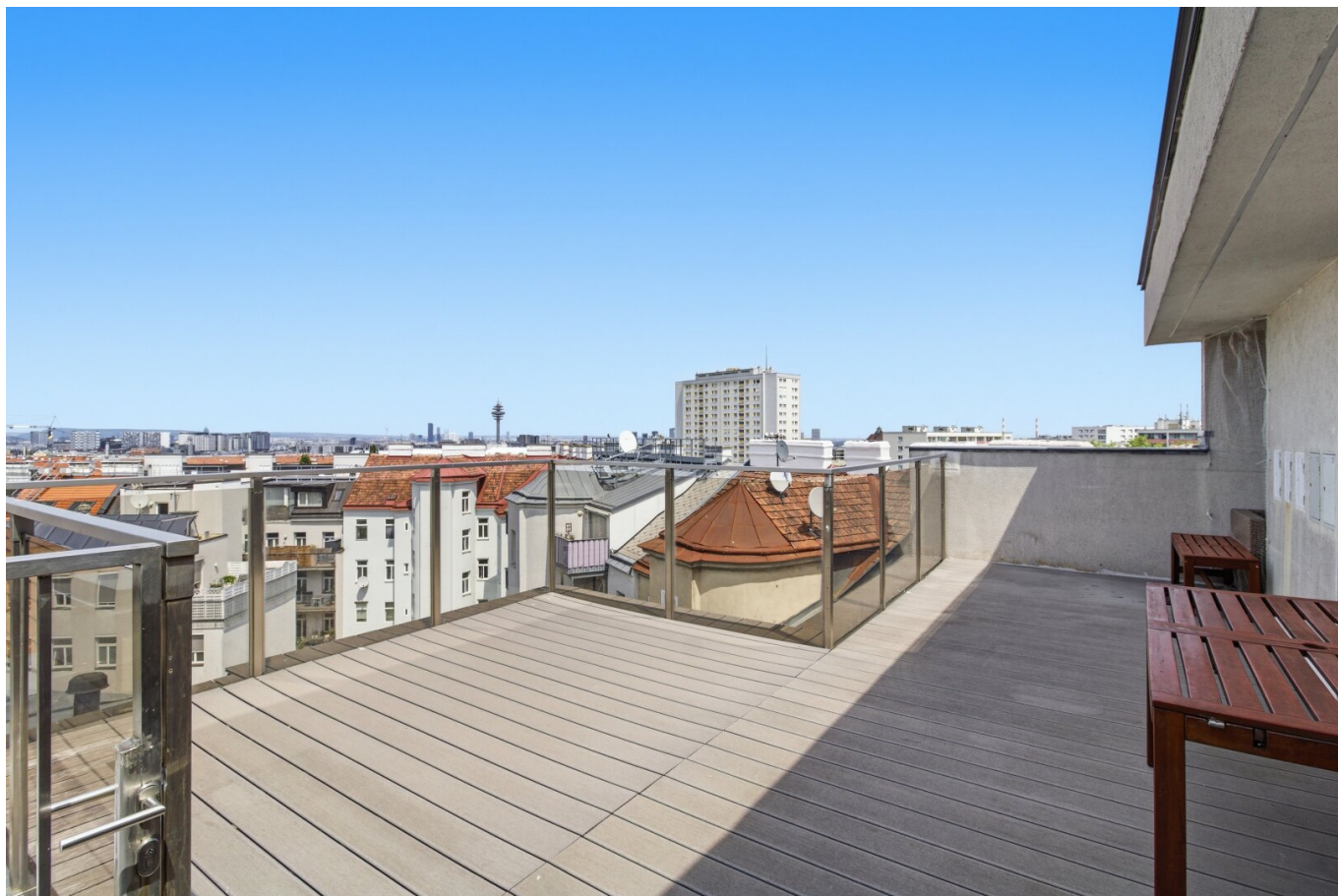


Über den Dächern von Wien: 2,5-Zimmer-Maisonette mit Sonnenterrasse, U1 Troststraße



Objektnummer: 7080/208

Eine Immobilie von Vires Real Solutions GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Alpengasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,13 m ²
Nutzfläche:	80,13 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	420.000,00 €
Betriebskosten:	385,28 €
USt.:	38,53 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Vires Real Solutions













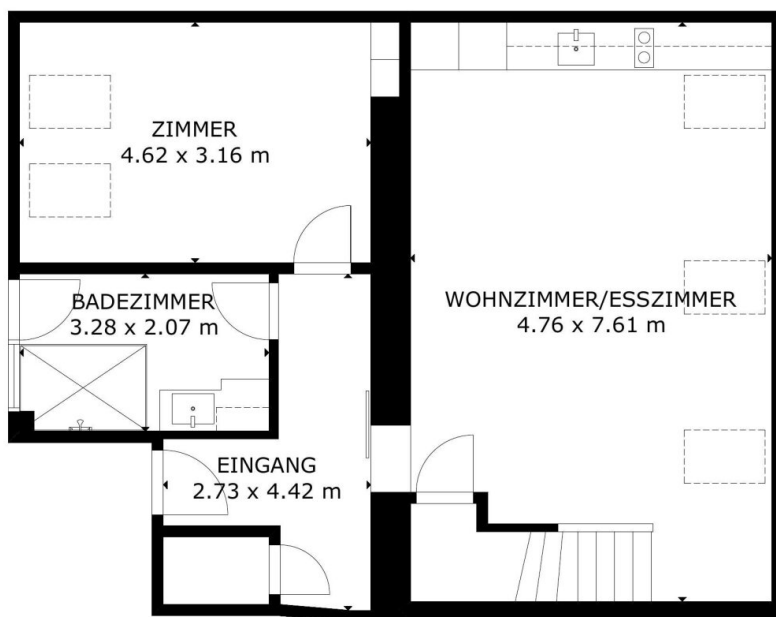






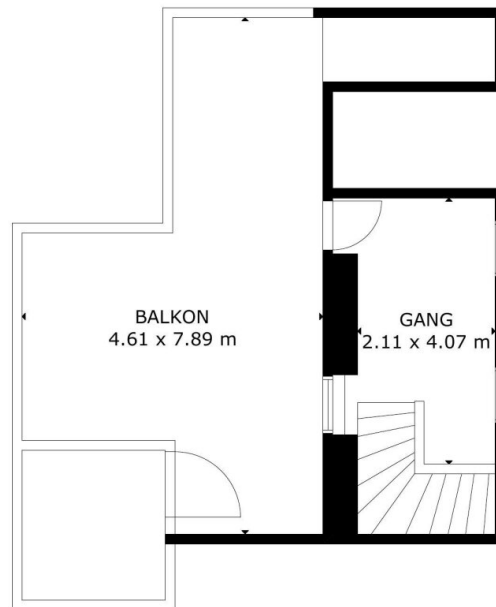






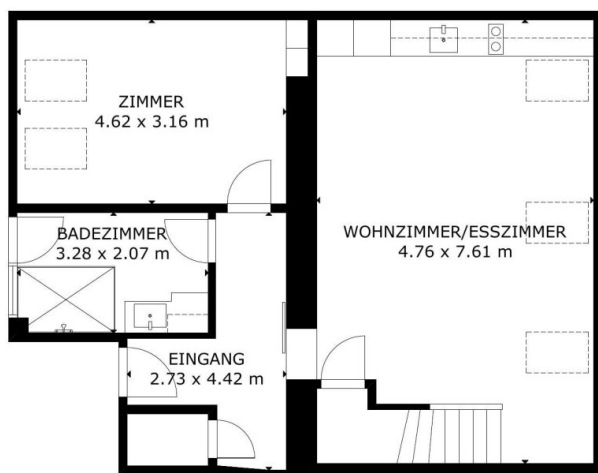
BRUTTO INNENBEREICH
GESAMT: 105 m²
ERDGESCHOSS: 71 m², 1.OBERGESCHOSS: 34 m²
ZONEN AUSSCHLIEßEN: BALKON: 34 m²
GRÖSSE UND ABMESSUNGEN SIND CA., IST VIELFÄLLIG

ERDGESCHOSS

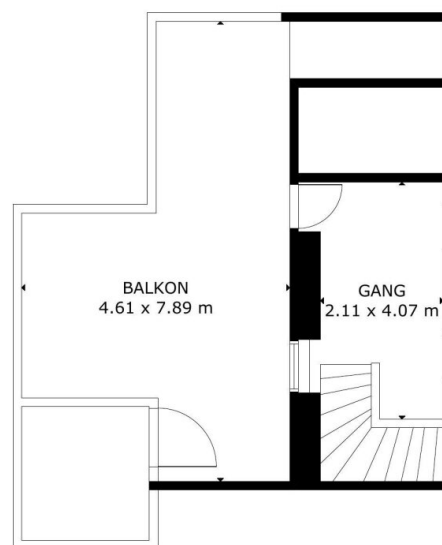


BRUTTO INNENBEREICH
GESAMT: 105 m²
ERDGESCHOSS: 71 m², 1.OBERGESCHOSS: 34 m²
ZONEN AUSSCHLIEßEN: BALKON: 34 m²
GRÖßE UND ABMESSUNGEN SIND CA., IST VIELFÄLLIG

1.OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



1.OBERGESCHOSS

BRUTTO INNENBEREICH
GESAMT: 105 m²
ERDGESCHOSS: 71 m², 1.OBERGESCHOSS: 34 m²
ZONEN AUSSCHLIEßEN: BALKON: 34 m²
GRÖSSE UND ABMESSUNGEN SIND CA., IST VIELFÄLLIG

Objektbeschreibung

Über den Dächern von Wien

Dachterrasse mit freiem Weitblick, viel Morgensonne in den eigenen vier Wänden, Ruhe mitten in der Stadt: Diese gepflegte Dachgeschoss-Maisonette in 1100 Wien verbindet urbanes Leben mit privatem Freiraum. Die U1-Station Troststraße liegt nur rund 180 m Fußweg entfernt.

Das Wichtigste auf einen Blick

- 80,13 m² Wohnfläche komplett auf einer Ebene, ergänzt um eine Galerieebene (ca. 5,51 m² lt. Plan)
- Sonnenterrasse mit Stadt-, Fern- und Grünblick, zusätzlich Nordbalkon
- Wohnräume: offene Wohnküche, Schlafzimmer, Galerie
- Personenlift bis ins Dachgeschoss
- Hochwertiger Dachgeschoss-Ausbau 2014, bezugsfertig ohne weitere Investitionen
- Lage: 5. und 6. Stock

Raumaufteilung (Wohnebene, gesamt 80,13 m²)

- Offenes Wohn-/Esszimmer mit integrierter Einbauküche: ca. 36 m²
- Schlafzimmer: ca. 18 m²
- Vorraum: ca. 9 m²
- Badezimmer: ca. 7 m²
- Abstellraum: ca. 3 m²
- Separates WC und Treppenaufgang zur Galerie: ca. 7 m²

Auf der oberen Ebene: Galerie ca. 5,51 m² mit direktem Zugang zur Sonnenterrasse.

Wohnung und Ausstattung

Offene Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche als Mittelpunkt des Alltags. Bodenbelag:

elegante Fliesen auf der Wohnebene, Laminat auf der Galerie. Gasetagenheizung kombiniert mit Fußbodenheizung. Mobilfunkversorgung über 5G. Dachgeschoss-Maisonette mit charakteristischen Dachschrägen im Schlafzimmer- und Galeriebereich.

Außenbereich

Die großzügige Sonnenterrasse zum Innenhof ist das Herzstück: Ihr privater Platz für den Kaffee am Morgen und den Sonnenuntergang am Abend — geschützt vor Straßenlärm. Ein zusätzlicher Nordbalkon (3,53 m²) ergänzt den Freiraum.

Lärmsituation

Die Alpengasse ist eine ruhige Seitengasse abseits der Hauptverkehrsachsen. An der Straßenseite moderate Belastung (ca. 60–65 dB lt. Wiener Lärmkarte), die Sonnenterrasse liegt zum begrünten Innenhof und ist deutlich ruhiger (55–60 dB).

Lage und Infrastruktur

U1 Troststraße rund 180 m Fußweg. Straßenbahn, Bus, Bahnhof und Autobahn rasch erreichbar. Ärzte, Apotheke, Schulen, Universität, Supermarkt und Bäcker liegen fußläufig. Ideal für Paare, Singles oder kleine Familien.

Eckdaten

Wohnfläche: 80,13 m² (eine Ebene), zusätzliche Galerieebene ca. 5,51 m² lt. Plan | Räume: offene Wohnküche, Schlafzimmer, Galerie | Außenflächen: Sonnenterrasse plus Nordbalkon | Stockwerk: 5. und 6. Stock | Heizung: Gasetage und Fußbodenheizung | Lift: ja | Zustand: gepflegt, Dachgeschoss-Ausbau 2014 | Kaufpreis: 420.000 Euro

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und erleben Sie die Aussicht selbst.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Sie haben eine Immobilie? [Jetzt kostenlos und in 3 Minuten zu einer Immobilienbewertung gelangen](#)

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.

Sie besitzen selbst eine Immobilie und überlegen diese zu verkaufen? Dann bewerten Sie diese bei uns kostenlos innerhalb von 3 Minuten. Adresse und Eckpunkte eingeben und direkt eine Preisindikation erhalten. [Jetzt kostenlos und in 3 Minuten online bewerten!](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap