

Exklusive Dachterrassen-Maisonette mit Panoramablick im 9. Bezirk



EXKLUSIVES WOHNEN IM 9. BEZIRK

Diese hochwertige Maisonette vereint modernen Wohnkomfort mit einer ausgezeichneten Lage im beliebten 9. Bezirk. Die ca. 100 m² große Wohnfläche und die ca. 25 m² Dachterrasse mit eindrucksvollem Panoramablick bieten ein besonderes Wohngefühl über den Dächern Wiens.

- Lycée Français Nähe
Straßenbahnlinie D vor dem Haus
- Baujahr 2005
Altbau- und Neubaukombination
- Barrierefreier Lift
Sehr guter Erhaltungszustand
- Ca. 25 m² Dachterrasse
mit Panoramablick
- Hochwertiger Parkettboden
Klimaanlage im Schlafzimmer
- Fahrrad- / Kinderwagen-Abstellraum
im Haus

AUSSTATTUNG

- Wohnzimmer mit Ausgang auf die ca. 22 m² Terrasse
- Küche voll ausgestattet (inkl. Dampfgarer)
- Schlafzimmer mit Klimaanlage
Bad mit Fenster (Whirlpoolwanne, Dusch-WC)
- 2 weitere Zimmer
- 2. Bad mit Dusche
- Vorzimmer, Gäste-WC mit Fenster
- Abstellraum mit Einbauschränken
- Parkettboden



KAUFPREIS

€ 850.000,00

PROVISION: Laut Maklerverordnung



Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen, Grundrisse und Objektunterlagen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Bitte beachten Sie, dass Anfragen ausschließlich mit vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer bearbeitet werden können.

Objektnummer: 4356/554

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,50 m²
Kaufpreis:	850.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 660 245 44 57
H +43 664 3553 790



TERRASSEN-MAISONETTE

IT PANORAMABLICK

NÄHE LYCÉE FRANÇAIS

ca. 100 m² Wohnfläche | 4 Zimmer | ca. 25 m² Terrasse



ca. 100 m²
4 ZIMMER
TERRASSE
ca. 25 m²



EXKLUSIVES WOHNEN IM 9. BEZIRK

Diese hochwertige Maisonette vereint modernen Wohnkomfort mit einer ausgezeichneten Lage im beliebten 9. Bezirk. Die ca. 100 m² große Wohnfläche und die ca. 25 m² Dachterrasse mit eindrucksvollem Panoramablick bieten ein besonderes Wohngefühl über den Dächern Wiens.

Lycée Français Nähe
Straßenbahnlinie D vor dem Haus

Baujahr 2005
Altbau- und Neubaukombination

Barrierefreier Lift
Sehr guter Erhaltungszustand

Ca. 25 m² Dachterrasse
mit Panoramablick

Hochwertiger Parkettboden
Klimaanlage im Schlafzimmer

Fahrrad- / Kinderwagen-Abstellraum
im Haus

AUSSTATTUNG

- Wohnzimmer mit Ausgang auf die ca. 22 m² Terrasse
- Küche voll ausgestattet (inkl. Dampfgarer)
- Schlafzimmer mit Klimaanlage
Bad mit Fenster (Whirlpoolwanne, Dusch-WC)
- 2 weitere Zimmer
- 2. Bad mit Dusche
- Vorzimmer, Gäste-WC mit Fenster
- Abstellraum mit Einbauschränken
- Parkettboden



KAUFPREIS

€ 850.000,00

PROVISION: Laut Maklerverordnung



Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen, Grundrisse und Objektunterlagen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Bitte beachten Sie, dass Anfragen ausschließlich mit vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer bearbeitet werden können.

Objektbeschreibung

Diese hochwertige **Dachterrassen-Maisonette** vereint modernes, großzügiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Lage im beliebten **9. Wiener Gemeindebezirk**. Die Straßenbahnlinie **D direkt vor dem Haus** sorgt für eine hervorragende Anbindung an die Wiener Innenstadt.

Auf rund **100 m² Wohnfläche** verteilen sich **4 Zimmer** mit einer durchdachten Raumaufteilung. Ein besonderes Highlight ist die großzügige, ca. **25 m² große Dachterrasse mit beeindruckendem Panoramablick über Wien** – ein außergewöhnlicher Rückzugsort mitten in der Stadt.

Das Gebäude verbindet den charakteristischen Charme eines Altbaus mit modernem Wohnkomfort. Ein **barrierefreier Lift** sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr gepflegten Erhaltungszustand** und überzeugt durch hochwertige Ausstattung, großzügige Räume und attraktive Außenflächen.

Highlights

- Ca. **100 m² Wohnfläche**
- **4 Zimmer**
- Ca. **25 m² Dachterrasse mit Panoramablick**
- Großzügige Maisonette-Wohnung
- Baujahr **2005** – attraktive Altbau-/Neubaukombination
- **Barrierefreier Lift**
- Sehr gepflegter Erhaltungszustand
- Hochwertige Parkettböden

- Klimaanlage im Hauptschlafzimmer
- Zwei Badezimmer
- Separate Gästetoilette
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im Haus

Raumaufteilung & Ausstattung

Das großzügige **Wohnzimmer** bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangt man direkt auf die sonnige Dachterrasse, wodurch Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verbunden werden.

Die ca. **25 m² große Dachterrasse** bietet viel Platz für einen gemütlichen Lounge- und Essbereich und eröffnet einen beeindruckenden Blick über die Umgebung – ideal für entspannte Stunden und laue Sommerabende.

Die moderne **Einbauküche** ist hochwertig ausgestattet und verfügt unter anderem über einen **Dampfgarer**.

Das klimatisierte **Hauptschlafzimmer** verfügt über ein exklusives Badezimmer mit Fenster, **Whirlpoolwanne und Dusch-WC**.

Das Raumangebot wird ergänzt durch:

- zwei weitere vielseitig nutzbare Zimmer
- zweites Badezimmer mit Dusche
- großzügiges Vorzimmer
- Gäste-WC mit Fenster

- praktischen Abstellraum mit maßgefertigten Einbauschränken

Damit bietet die Wohnung ideale Voraussetzungen sowohl für Familien als auch für Paare mit zusätzlichem Platzbedarf für Homeoffice oder Gäste.

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage des **9. Wiener Gemeindebezirks** mit hervorragender Infrastruktur.

Die **Straßenbahnlinie D hält direkt vor dem Haus** und ermöglicht eine komfortable und schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter öffentlicher Verkehrsanbindung und großzügiger Dachterrasse macht diese Immobilie zu einer besonderen Wohngelegenheit in **1090 Wien**.

Ein **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum** steht den Bewohnern des Hauses ebenfalls zur Verfügung.

Kaufpreis

Kaufpreis: € 850.000,00

Provision: Laut Immobilienmaklerverordnung.

Kontakt

Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Tel.: +43 664 355 3790

Gerne übermitteln wir Ihnen nach Eingang Ihrer **schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten** weitere Informationen, Grundrisse sowie sämtliche verfügbaren Objektunterlagen.

Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch gerne für die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass Anfragen ausschließlich mit vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer bearbeitet werden können.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap