Dachterrassen-Maisonette mit Panoramablick, 4 Zimmer in 1090 Wien



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 €
Betriebskosten:	190,18 €
USt.:	23,02 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

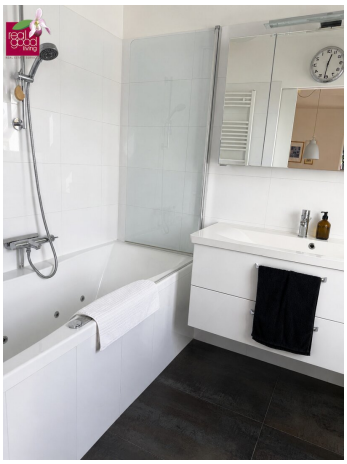






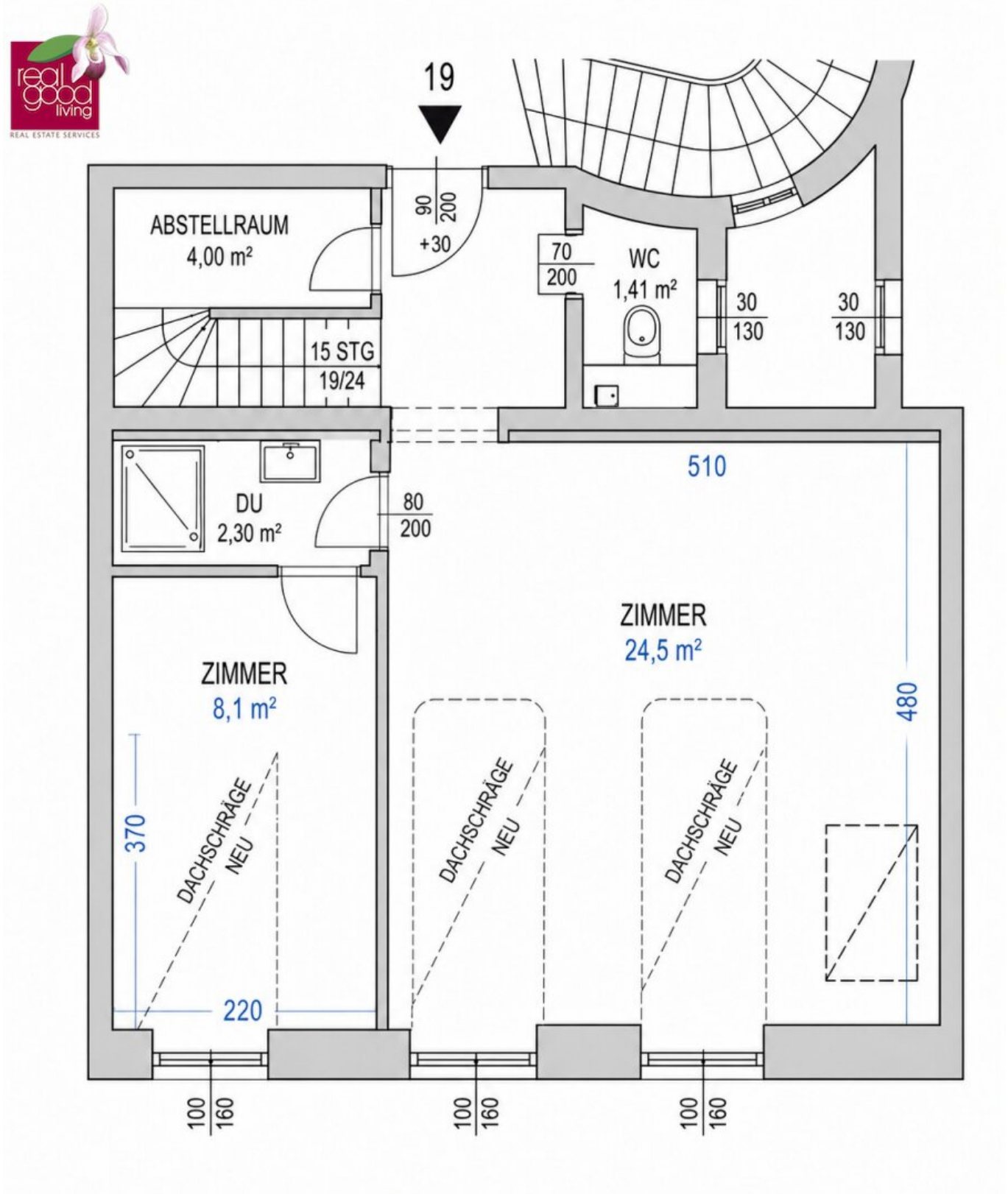


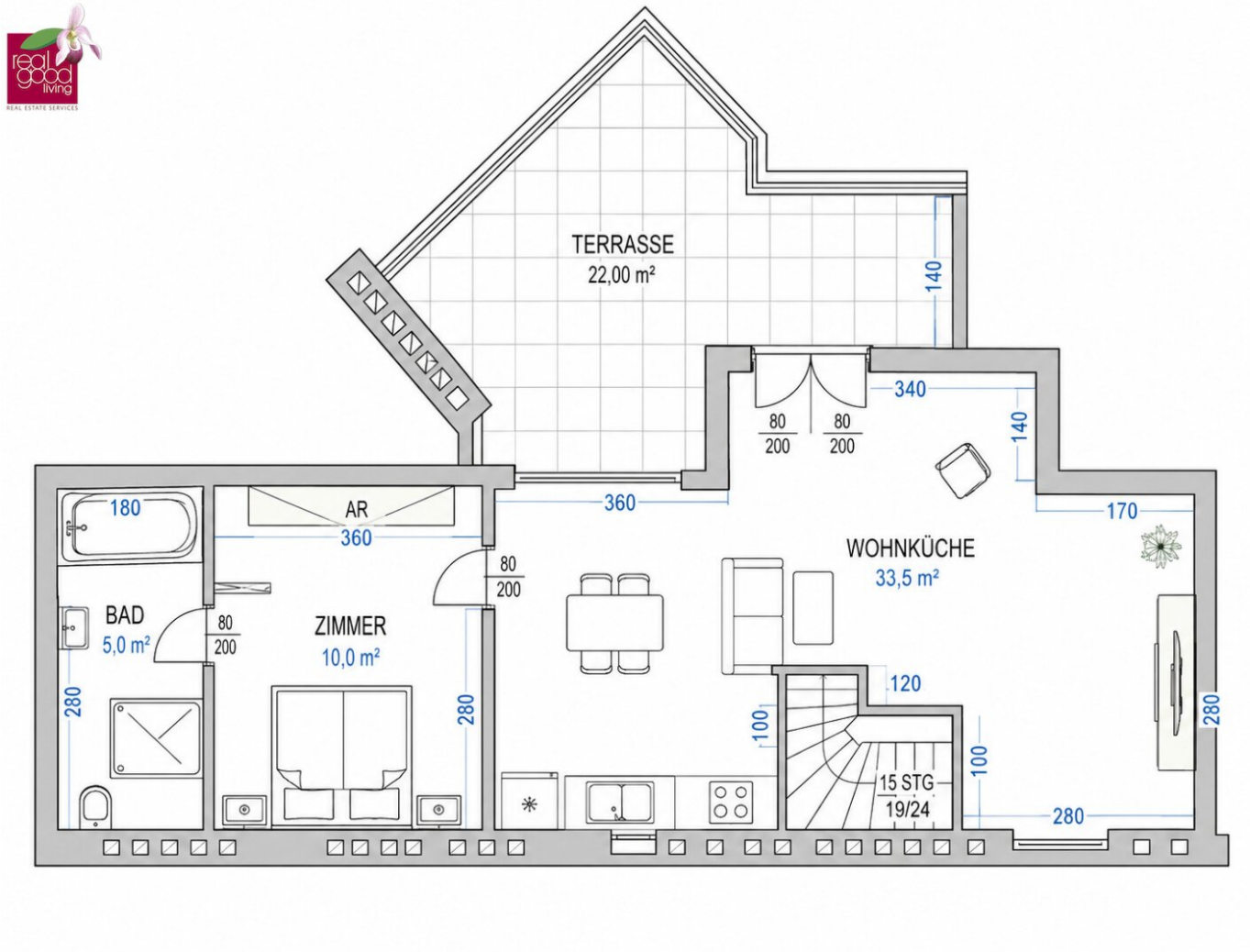









19
ABSTELLRAUM
4,00 m²
90
200
+30
70
200
WC
1,41 m²
30
130
30
130
15 STG
19/24
510
DU
2,30 m²
80
200
ZIMMER
24,5 m²
ZIMMER
8,1 m²
480
370
DACHSCHRÄGE
NEU
DACHSCHRÄGE
NEU
DACHSCHRÄGE
NEU
220
100
160
100
160
100
160


TERRASSE
22,00 m²
140
340
80
200
80
200
140
360
170
180
AR
360
80
200
WOHNKÜCHE
33,5 m²
BAD
5,0 m²
80
200
ZIMMER
10,0 m²
280
280
120
100
100
15 STG
19/24
280
280

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügige **4-Zimmer-Dachterrassen-Maisonette** in attraktiver Lage des 9. Wiener Gemeindebezirks.

Die Wohnung erstreckt sich über **zwei Wohnebenen** und bietet auf rund **100 m² Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept mit großzügigem Wohnbereich, drei weiteren Zimmern, zwei Bädern und einer außergewöhnlichen **Dachterrasse mit ca. 22 m²**.

Das Herzstück der Wohnung bildet die rund **33,5 m² große Wohnküche** mit direktem Zugang zur Dachterrasse. Die großzügige Außenfläche bietet einen schönen Panoramablick und schafft einen privaten Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr gepflegten Zustand** und überzeugt durch hochwertige Parkettböden, eine moderne Einbauküche sowie eine Klimaanlage im Schlafzimmer.

Highlights

- ca. **100 m² Wohnfläche**
- **4 Zimmer**
- Maisonette auf zwei Wohnebenen
- ca. **22 m² Dachterrasse**
- großzügige **Wohnküche mit ca. 33,5 m²**
- direkter Zugang vom Wohnbereich zur Terrasse
- **3 weitere Zimmer**
- **2 Badezimmer**

- separates WC
- hochwertige Parkettböden
- moderne Einbauküche mit Dampfgarer
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- praktischer Abstellraum
- maßgefertigte Einbauschränke
- Lift
- sehr gepflegter Erhaltungszustand
- Straßenbahnlinie **D direkt vor dem Haus**

Raumaufteilung

Die Maisonette zeichnet sich durch eine interessante Aufteilung auf zwei Ebenen aus und bietet sowohl großzügige Gemeinschaftsbereiche als auch ausreichend Rückzugsmöglichkeiten.

Wohnebene mit Dachterrasse

Auf dieser Ebene befindet sich die großzügige **Wohnküche mit ca. 33,5 m²**. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bietet viel Platz und führt direkt auf die **ca. 22 m² große Dachterrasse**.

Die Terrasse erweitert den Wohnbereich nach außen und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich oder eine gemütliche Lounge.

Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich:

- **Zimmer mit ca. 10,0 m²**

- **Badezimmer mit ca. 5,0 m²**

Zweite Wohnebene

Auf der zweiten Ebene befinden sich zwei weitere Zimmer mit ca. **24,5 m²** und **8,1 m²**.

Das großzügige Zimmer mit ca. 24,5 m² eignet sich hervorragend als Hauptschlafzimmer, während das weitere Zimmer flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Ergänzt wird diese Ebene durch ein **Duschbad mit ca. 2,3 m²**, ein **separates WC** sowie einen praktischen **Abstellraum mit ca. 4 m²**.

Ausstattung

Die Wohnung verbindet ein großzügiges Raumgefühl mit komfortabler Ausstattung.

Die moderne **Einbauküche** ist hochwertig ausgestattet und verfügt unter anderem über einen Dampfgarer. Hochwertige Parkettböden sorgen in den Wohn- und Schlafbereichen für ein angenehmes Ambiente.

Eine **Klimaanlage im Schlafzimmer** bietet zusätzlichen Komfort während der Sommermonate.

Das Raumangebot wird durch zwei Badezimmer, ein separates WC und praktische Staumöglichkeiten ergänzt.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Lage des **9. Wiener Gemeindebezirks**.

Ein besonderer Vorteil ist die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung: Die **Straßenbahnlinie D hält direkt vor dem Haus** und ermöglicht eine komfortable Verbindung in Richtung Wiener Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden

sich in der Umgebung.

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

Kaufpreis

Kaufpreis: € 850.000,–

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Kontakt & Besichtigung

Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Tel.: +43 664 355 3790

Gerne übermitteln wir Ihnen nach Eingang Ihrer schriftlichen Anfrage weitere Informationen, Grundrisse sowie die verfügbaren Objektunterlagen.

Für die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass weiterführende Informationen und Unterlagen ausschließlich nach vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten inklusive Telefonnummer übermittelt werden können.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

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