

Über den Dächern West-Wiens



Objektnummer: 5650

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1990
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,82 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	4
Heizwärmebedarf:	C 49,80 kWh / m² * a
Kaufpreis:	579.000,00 €
Betriebskosten:	357,50 €
Heizkosten:	106,74 €
Sonstige Kosten:	141,25 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Plutsch

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 5442624

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur



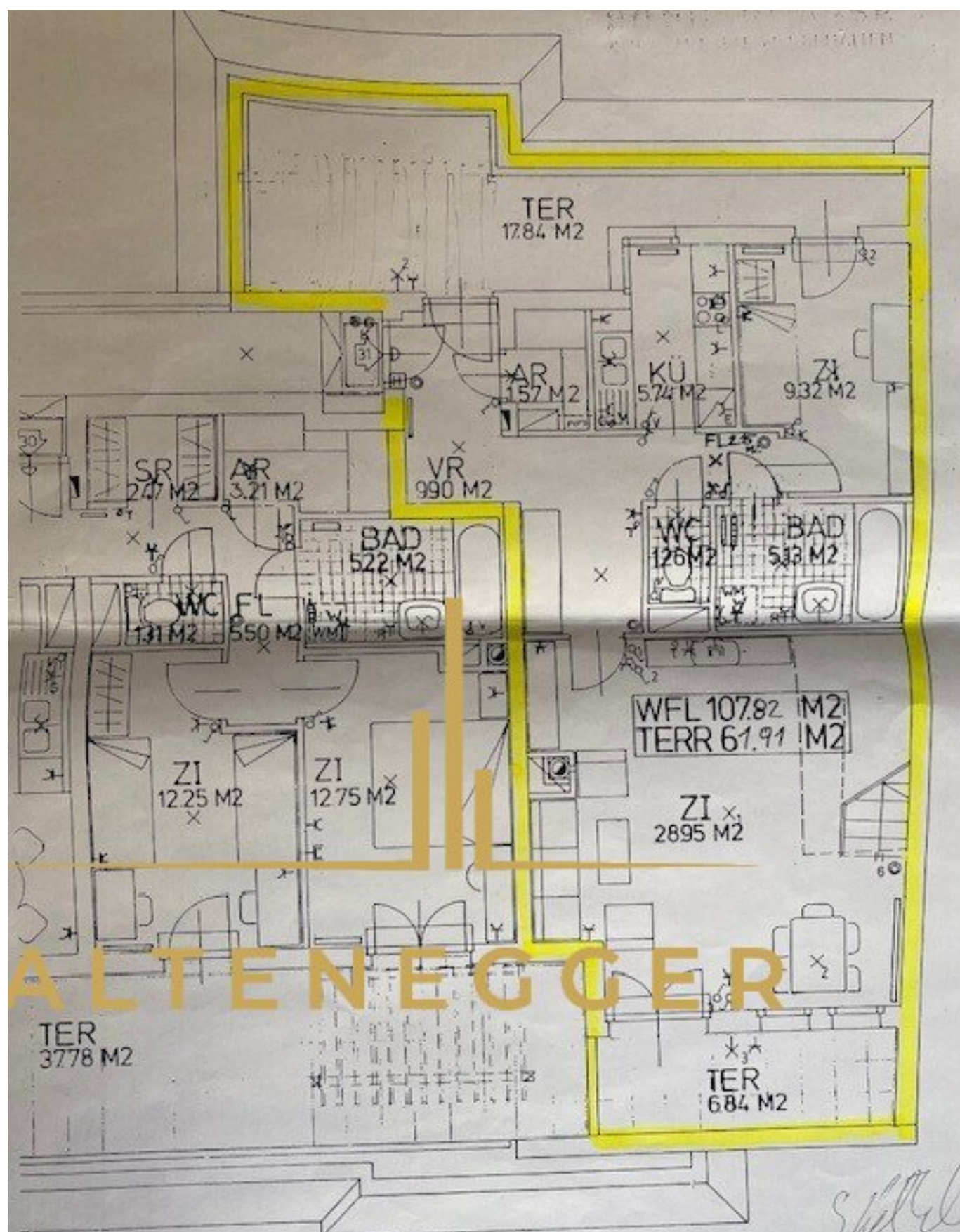






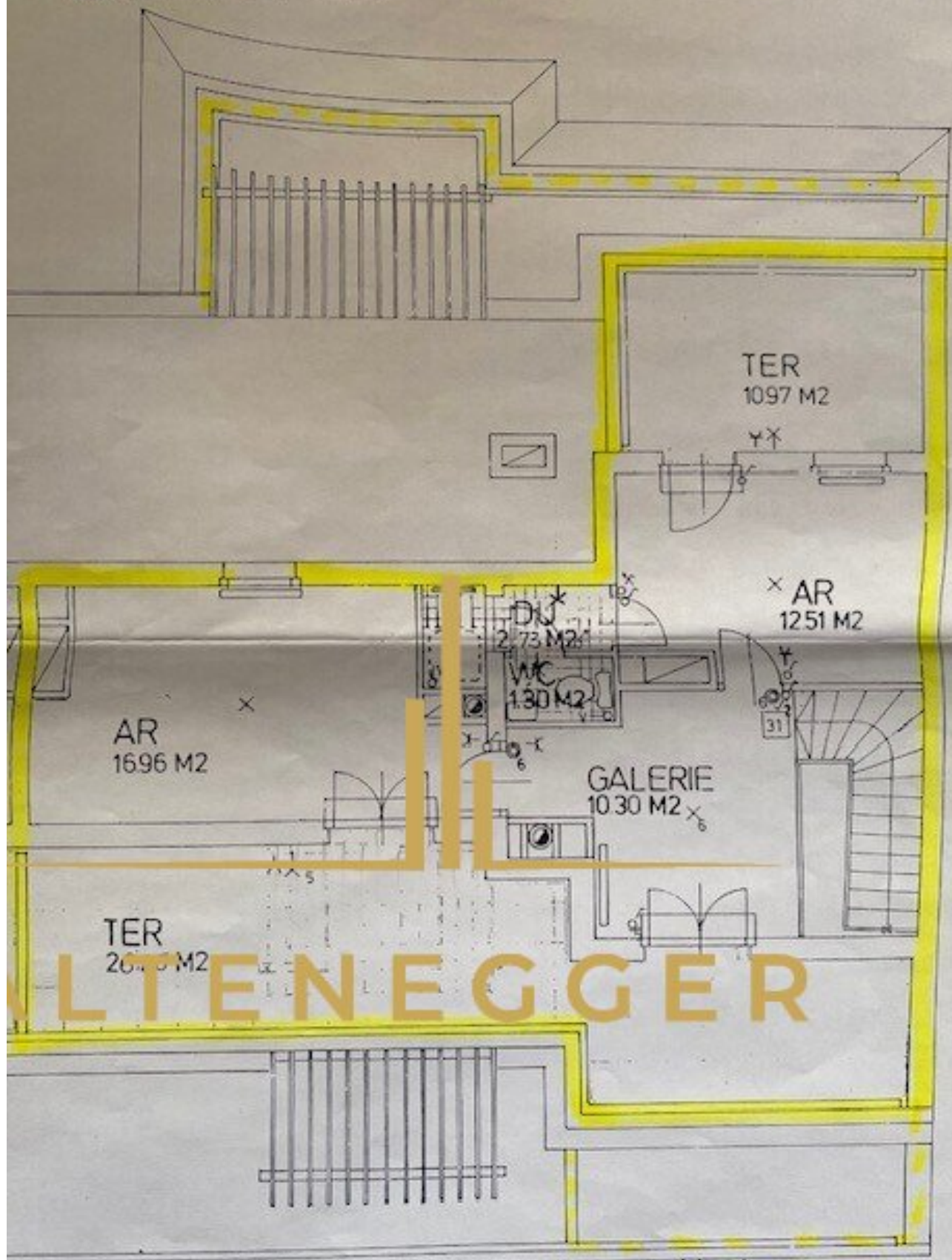






20.01.2014 14.00 A

ANDEUTUNG DER VERBODENEN ZONE



Objektbeschreibung

Außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette mit unverbaubarem Panoramablick

Diese gut geschnittene Dachgeschoss-Maisonette vereint Wohnen auf zwei Ebenen mit weitläufigen Terrassen, einem unverbaubaren Panoramablick über die Dächer Wiens bis zum Leopoldsberg, Kahlenberg und Wilhelminenberg sowie dem seltenen Vorteil von Wohnräumen ohne Dachschrägen.

Auf rund **107,82 m² Wohnfläche** inklusive einer hellen Galerie und insgesamt **61,91 m² Terrassenflächen** entsteht eine Kombination aus gelungener Raumgestaltung, attraktiven Freiflächen und einem Fernblick, der diese Immobilie zu etwas Besonderem macht.

Der **großzügige Wohn- und Essbereich** bildet das Herzstück der Wohnung. Bodentiefe Fensterflächen sowie der Zugang zu einer windgeschützten Terrasse sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine unmittelbare Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die Wohnung verfügt über **drei Schlafzimmer**. Die rund **10,30 m² große Galerie** eignet sich ideal als Homeoffice, Bibliothek oder **zusätzlicher Wohnbereich** und unterstreicht den besonderen Maisonette-Charakter. Ein besonderes Merkmal dieser Dachgeschosswohnung ist der vollständige Verzicht auf Dachschrägen, wodurch sämtliche Räume uneingeschränkt nutzbar sind.

Sowohl vom Wohnbereich als auch von allen drei Schlafzimmern, dem Vorzimmer und der Galerie besteht ein direkter Zugang zu einer Terrasse. So lassen sich die unterschiedlichen Außenbereiche je nach Tageszeit und Sonnenstand individuell nutzen.

Die Maisonette befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Wohnhauses mit Lift aus dem Jahr 1990 und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung.

Die Immobilie präsentiert sich in gepflegtem Zustand. **Küche, Badezimmer, WC sowie die Bodenbeläge entsprechen überwiegend dem Baujahr** und bieten neuen Eigentümern die Möglichkeit, die Räume nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und individuell zu gestalten.

Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die **U-Bahn-Stationen Niederhofstraße (U6), Wien Meidling (U6) und Längenfeldgasse (U4/U6)**, der Bahnhof Wien Meidling, die Badner Bahn sowie die Straßenbahnlinie 62 und die Buslinien 59A und 63A gewährleisten eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung. Der **Meidlinger Markt** sowie die **Meidlinger Hauptstraße** mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das **Theresienbad**, das **Schönbrunner Bad** und der **Schlosspark Schönbrunn** bieten vielfältige Erholungs- und Sportmöglichkeiten in der nahen Umgebung.

Highlights

- Dachgeschoss-Maisonette auf zwei Ebenen
- ca. **107,82 m² Wohnfläche**
- **3,5 Zimmer** plus großzügige Galerie (ca. **10,30 m²**)
- **vier Terrassen** mit insgesamt ca. **61,91 m²**
- **direkter Terrassenzugang** vom Wohnbereich, allen drei Schlafzimmern, der Galerie und dem Vorzimmer
- unverbaubarer Panoramablick bis zum Leopoldsberg, Kahlenberg und Wilhelminenberg
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- zwei Badezimmer
- zwei separate WCs
- Lift
- **Baujahr 1990**
- **Zentralheizung (Fernwärme)**
- Kellerabteil
- gepflegte Wohnhausanlage

- Möglichkeit zur individuellen Modernisierung
- ausgezeichnete Infrastruktur