

Sky Living im Herzen des 3. Bezirks – exklusive Erstbezugs-Maisonette mit Dachterrasse & Weitblick



Objektnummer: 1939/219400

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	2000
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	91,67 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 67,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	985.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



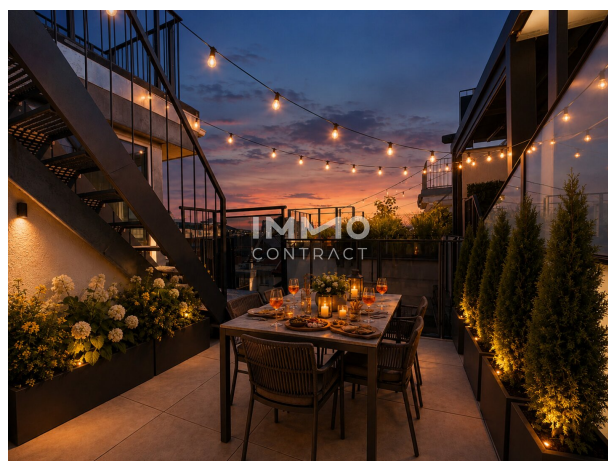
Mag. Ines Lirsch-Toifl

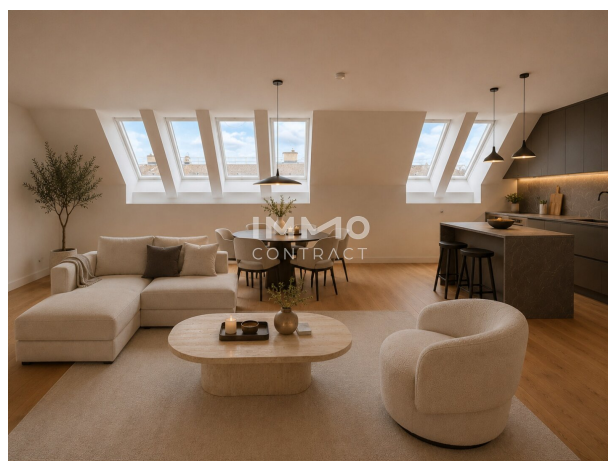
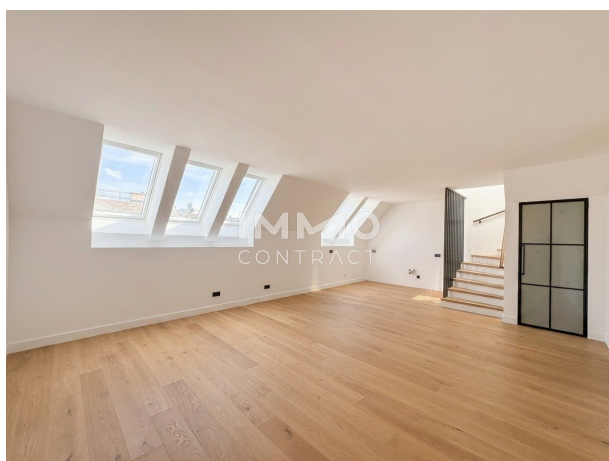
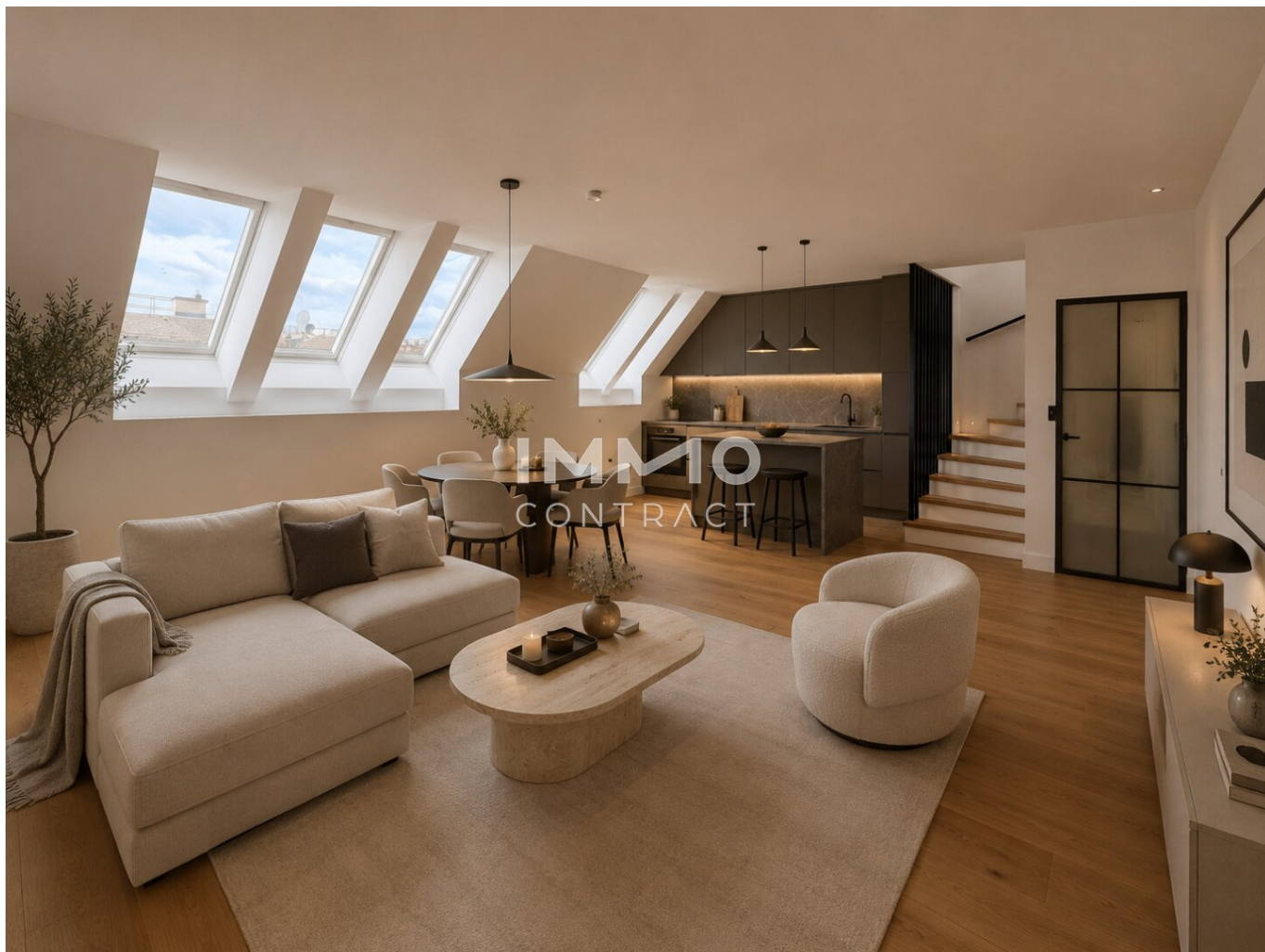
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

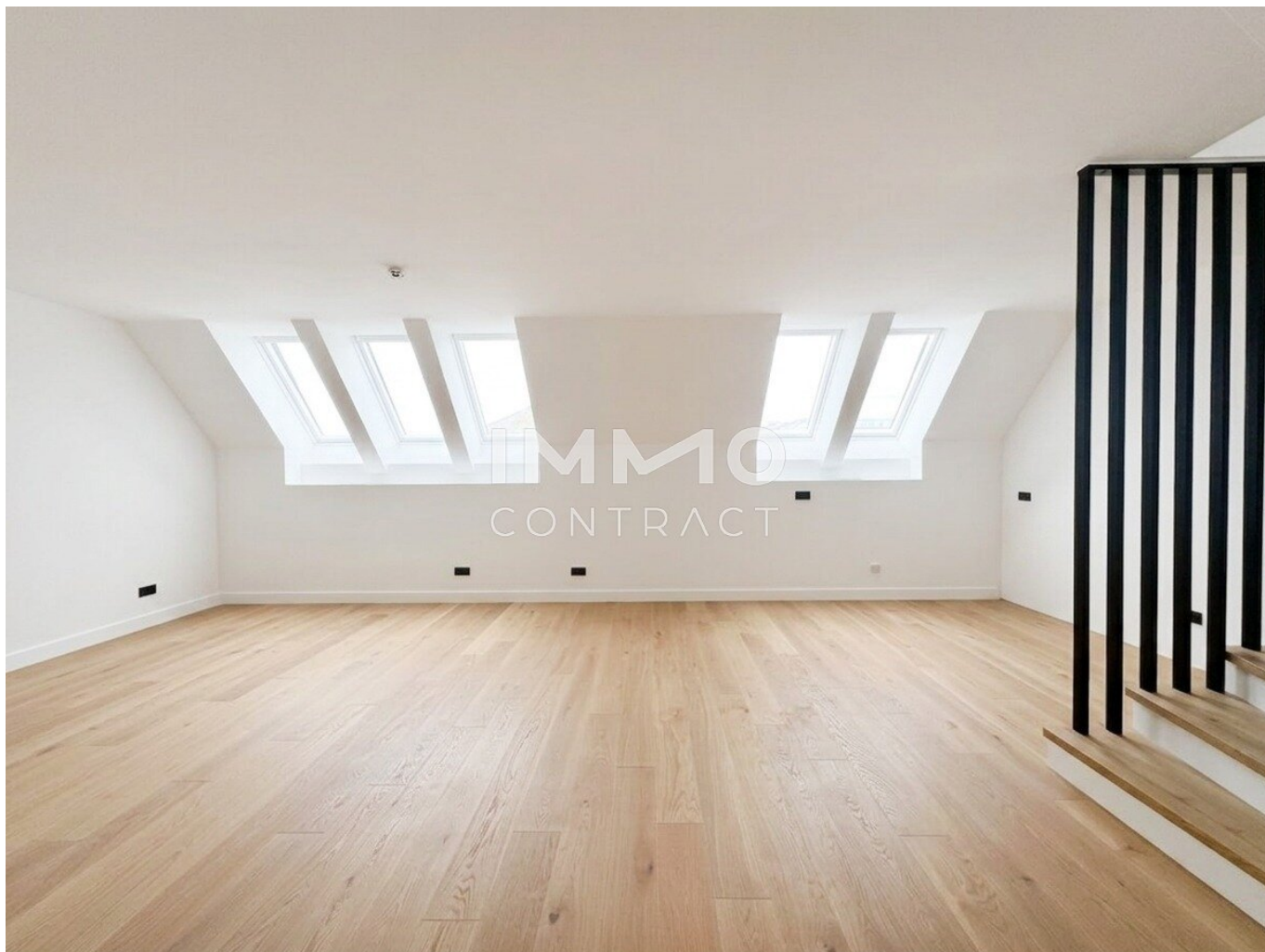
T +43 664 6000 8202



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

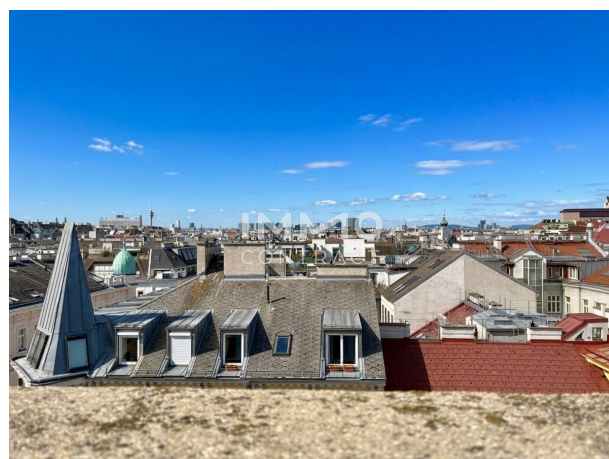


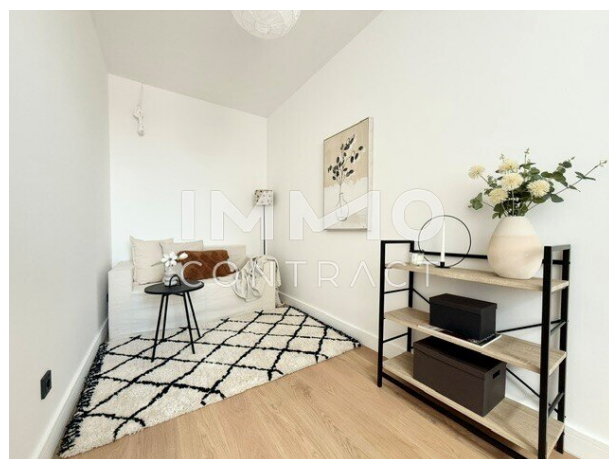
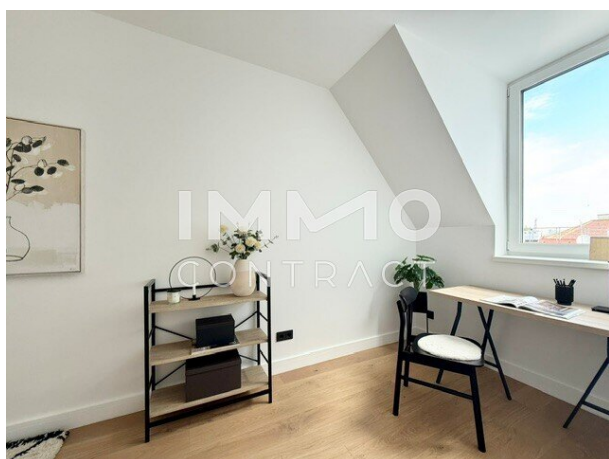








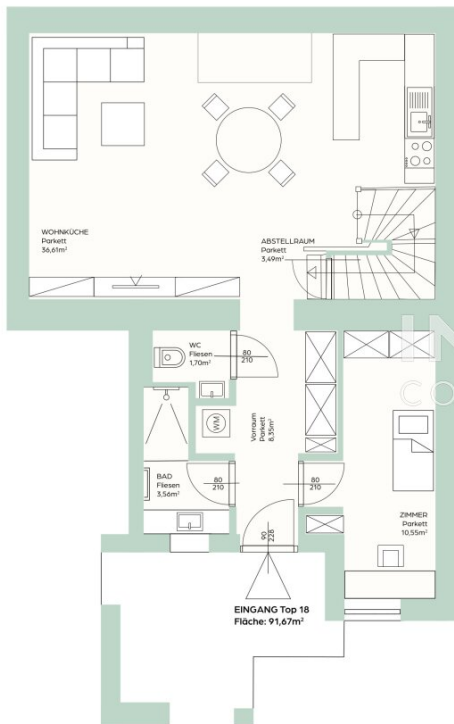




IMMO CONTRACT

Bechardgasse 22
1030 Wien

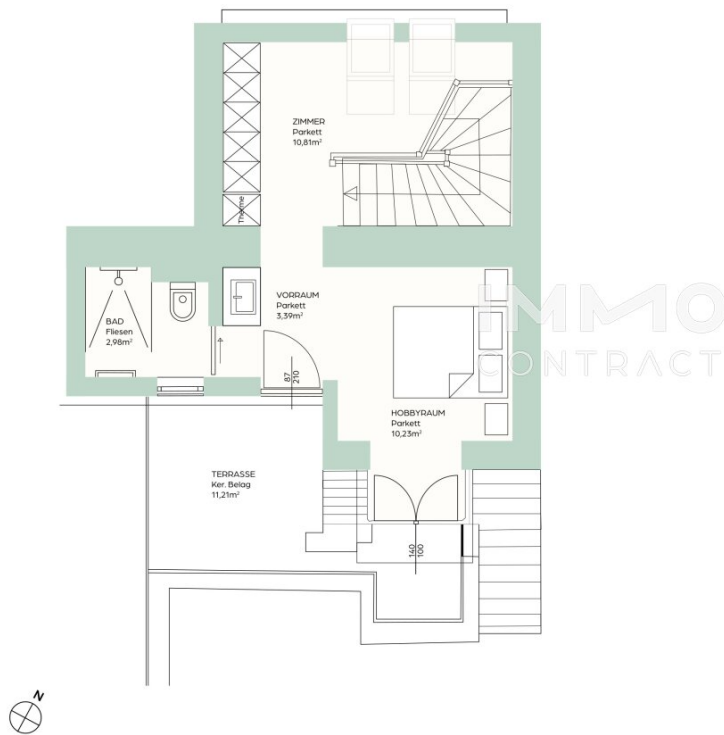
TOP 18
1. Dachgeschoss
64,26m²



IMMO CONTRACT

Bechardgasse 22
1030 Wien

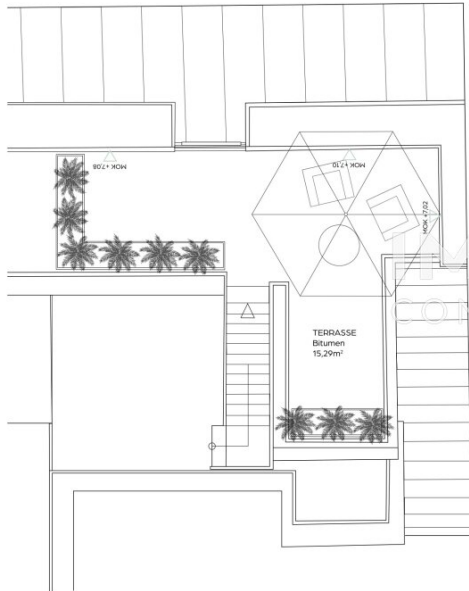
TOP 18
2. Dachgeschoss
27,41m²



IMMO
CONTRACT

Bechardgasse 22
1030 Wien

TOP 18
Dachterrasse
15,29m²



Objektbeschreibung

Diese **außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette** ist weit mehr als ein klassisches Zuhause. Sie ist ein privater Rückzugsort hoch über den Dächern des 3. Bezirks – ruhig, geschützt und dennoch mitten im urbanen Leben.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird spürbar, dass dieses Zuhause eine **besondere Atmosphäre** besitzt. Die **erhöhte Lage** und die spannenden Blickachsen schaffen ein Gefühl von Weite und wohltuender Distanz zum Trubel der Stadt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der rund **41 m² große Wohnbereich** mit **offener Küche**. Hier entsteht ein großzügiger, heller Lebensmittelpunkt mit viel Raum für Wohnen, Kochen und Zusammensein. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Vorraum mit Stauraummöglichkeit, ein weiteres **Zimmer**, ein **Badezimmer** mit Dusche, ein **separates WC** sowie einen praktischen **Abstellraum** unter der Stiege.

Auf der **zweiten Ebene** setzt sich das durchdachte Raumkonzept fort. Ein offener **Hobbybereich** bietet **flexible Nutzungsmöglichkeiten** – etwa als Homeoffice, Stauraum oder zusätzlicher Rückzugsbereich. Das **Schlafzimmer** verfügt über einen direkten Ausgang auf die rund 11,21 m² große **Terrasse** und ein **Badezimmer** en suite mit offenem Raumkonzept und Fenster. Von dieser Ebene aus gelangt man weiter auf die rund 15,29 m² große **Dachterrasse**, die das absolute Highlight der Wohnung darstellt.

Die **umfassende Sanierung** wurde mit viel Gespür für Qualität, Ästhetik und Wohnkomfort umgesetzt. Warme Holzböden, klare Linien, Fußbodenheizung, Klimatisierung und hochwertige Marken-Ausstattung schaffen ein stimmiges Gesamtkonzept, das man nicht nur sieht, sondern auch spürt.

Besonders reizvoll ist der **Blick** vom Schlafzimmer in eine verborgene Welt aus **Innenhöfen**, **Terrassen** und stillen Perspektiven, die von der Straße aus kaum erahnbar sind. Es entsteht ein fast intimes Panorama mitten in der Stadt. Auf der **Dachterrasse** zeigt sich Wien schließlich von seiner eindrucksvollsten Seite – ob bei Sonnenaufgang, in goldener Abendstimmung oder über den funkelnden Dächern bei Nacht.

Besondere Highlights auf einen Blick

Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung, **Klimaanlage** in allen Räumen, hochwertige **Marken-Ausstattung**, edle **Parkettböden**, ausgewählte **Armaturen** und **hochwertige Fenster** sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Ergänzt wird dies durch **Außenbeschattung**, teilweise solarbetrieben, sowie **zwei Terrassen** mit ganz unterschiedlichen Qualitäten – einerseits mit ruhigem Innenhofbezug, andererseits mit beeindruckendem Weitblick über die Stadt.

Die **private Dachterrasse** bietet einen **außergewöhnlichen 360°-Stadtblick** und macht diese Wohnung zu einem seltenen Refugium in **zentraler Lage im Herzen der Landstraße**.

Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin, ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme!

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <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