

Wohnen auf zwei Ebenen beim Kutschkermarkt – Erstbezug mit hofseitiger Terrasse



WZ1

Objektnummer: 141/86379
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	983.899,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



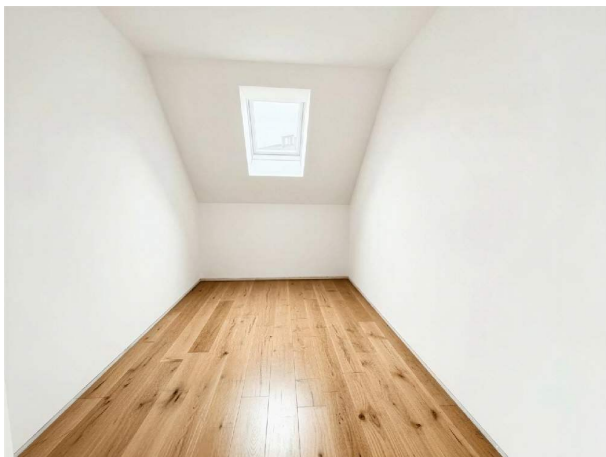
Jasmina Burschitschek-Husic

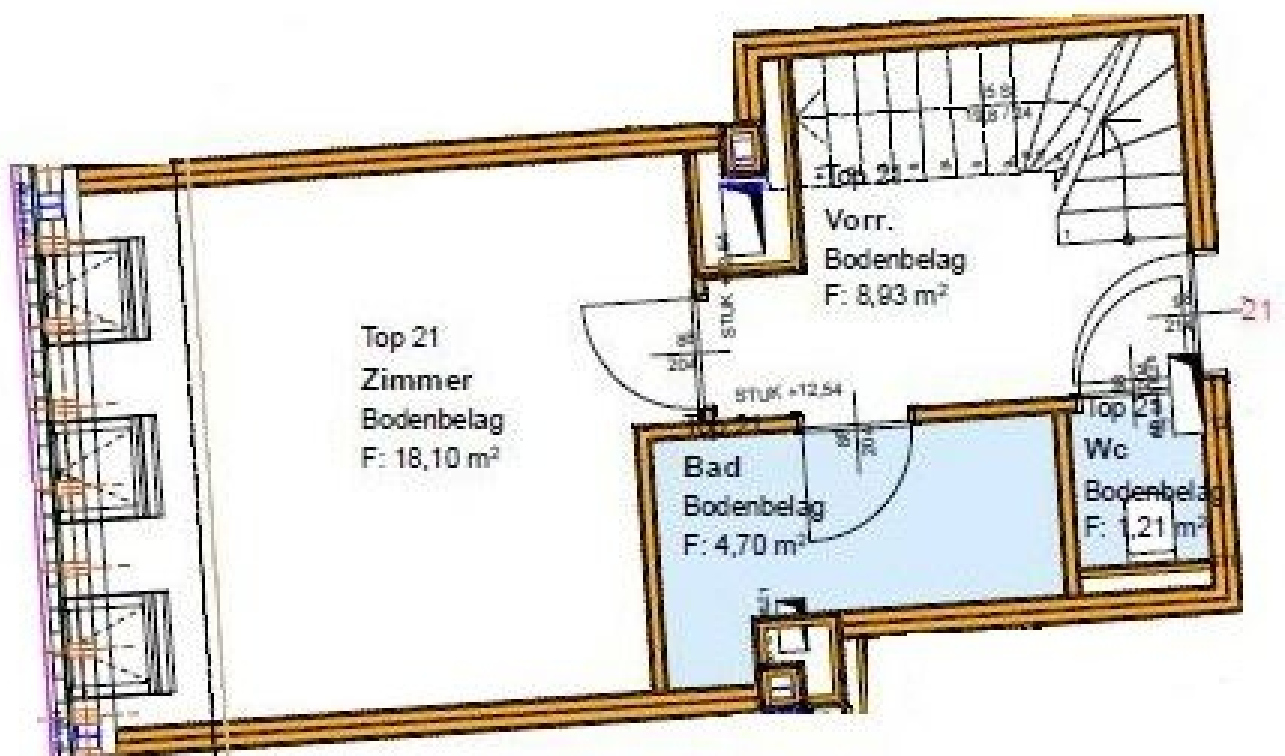
Rustler Immobilienreuhand

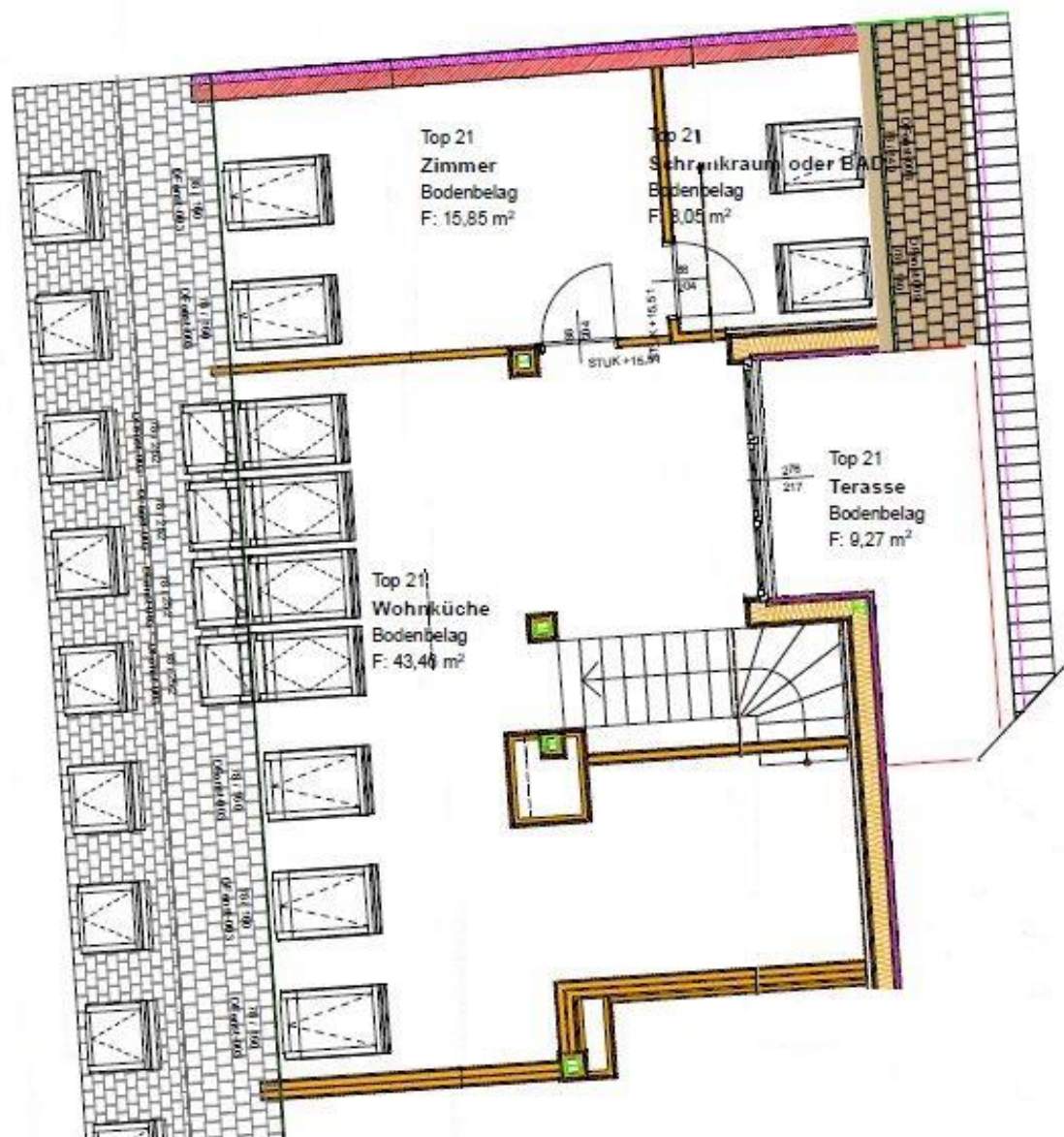
T 01 894 97 49662

H +43 676 834 34 662

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Stilvolle Eigentumswohnungen mit Freiflächen und Anlegerkonditionen

Wohnen in Währing bedeutet Lebensqualität – und genau diese verbindet das hochwertig revitalisierte Gründerzeithaus in der Abt-Karl-Gasse / Ecke Schulgasse mit modernem Wohnkomfort, zeitloser Architektur und einer der gefragtesten Wohnlagen des 18. Bezirks.

Das Projekt wurde umfassend saniert und durch einen hochwertigen Dachgeschossausbau ergänzt. Entstanden sind insgesamt 16 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 37 m² bis 100 m², die klassischen Wiener Altbaucharme mit zeitgemäßer Ausstattung verbinden.

Ein besonderer Mehrwert: Sämtliche Wohnungen verfügen über private Freiflächen – je nach Einheit über Balkon, Terrasse, Loggia oder hofseitigen Garten. Damit entsteht mitten in der Stadt ein Wohngefühl, das Ruhe, Privatsphäre und urbanes Leben ideal miteinander verbindet.

Ein außergewöhnliches Highlight des Projekts ist die exklusive Dachterrassenwohnung mit beeindruckendem 360-Grad-Panoramablick über Wien.

Bezugsfertig – mit Spielraum für persönliche Wünsche

Die noch verfügbaren Wohnungen befinden sich derzeit im hochwertigen Edelrohbauszustand. Dadurch besteht die Möglichkeit, persönliche Wünsche und individuelle Ausstattungsdetails noch in die finale Gestaltung einfließen zu lassen. Die Übergabe erfolgt selbstverständlich schlüsselfertig.

Die Verbindung aus klassischer Wiener Architektur, moderner Haustechnik und hochwertigen Materialien schafft ein stimmiges Gesamtbild mit langfristiger Qualität und hoher Wertbeständigkeit.

Großzügige Raumhöhen, klar strukturierte Grundrisse und sorgfältig ausgewählte Details sorgen für ein Wohnambiente, das gleichermaßen repräsentativ, komfortabel und alltagstauglich ist.

Für zusätzlichen Komfort stehen ein moderner Lift, ein Fahrradraum sowie ein Kinderwagenabstellplatz zur Verfügung.

Bereits acht Wohnungen wurden erfolgreich verkauft. Die starke Nachfrage unterstreicht die Attraktivität des Projekts und die Qualität dieser besonderen Wohnlage.

Für Anleger stehen bei ausgewählten Einheiten attraktive Anlegerpreise bzw. Anlegerkonditionen zur Verfügung.

Ausstattung & Architektur

edle Echtholzparkettböden in den Wohnräumen
Fußbodenheizung mittels moderner Luft-Wärmepumpe
großformatige Feinsteinzeugfliesen in Bad und WC
hochwertige Sanitärausstattung und Design-Armaturen
Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
elektrisch bedienbare Außenrollos bei den Dachflächenfenstern
Kellerabteile
Fahrradraum
Kinderwagenabstellplatz

Energieausweis

Heizwärmebedarf (HWB): 63,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf (EEB): 183,6 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzklasse: C

Lage – Währing von seiner schönsten Seite

Die Liegenschaft befindet sich in einer der gefragtesten Wohngegenden des 18. Wiener Gemeindebezirks. Der beliebte Kutschkermarkt mit seinen Marktständen, Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist in kurzer Distanz erreichbar und prägt das besondere Lebensgefühl dieser Lage.

Das Umfeld verbindet urbanes Leben mit einer angenehm gewachsenen Wohnstruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung sowie zahlreiche Lokale und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Straßenbahnlinien 40, 41 und 42 sowie die U6-Station Währinger Straße/Volksoper sorgen für eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt und in andere Stadtteile.

Jetzt besichtigen

Ob als hochwertiges Eigenheim oder als langfristig interessante Anlageimmobilie: Dieses Projekt vereint Lagequalität, Architektur, Freiflächen und modernen Wohnkomfort in einer besonders gefragten Kombination.

Gerne stellen wir Ihnen die noch verfügbaren Wohnungen persönlich vor und zeigen Ihnen, welche Einheit am besten zu Ihren Vorstellungen passt. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.