

**WOHNEN BEIM NASCHMARKT | einzigartiger Fernblick |  
~77m² Wohnküche | Terrasse und Wintergarten | 3 Bäder |  
U-Bahn-Nähe**



Wohnküche

**Objektnummer: 17087**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Dachgeschoß |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1040 Wien             |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 192,00 m²             |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 203,00 m²             |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                     |
| <b>Bäder:</b>            | 3                     |
| <b>WC:</b>               | 3                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | B 39,00 kWh / m² * a  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.499.000,00 €        |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



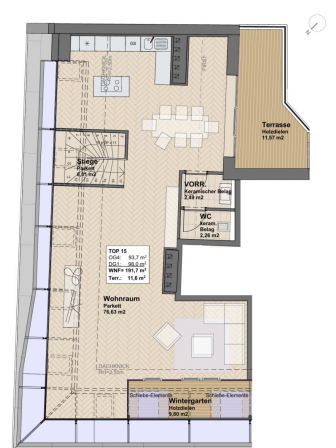
**Maja Arsic**

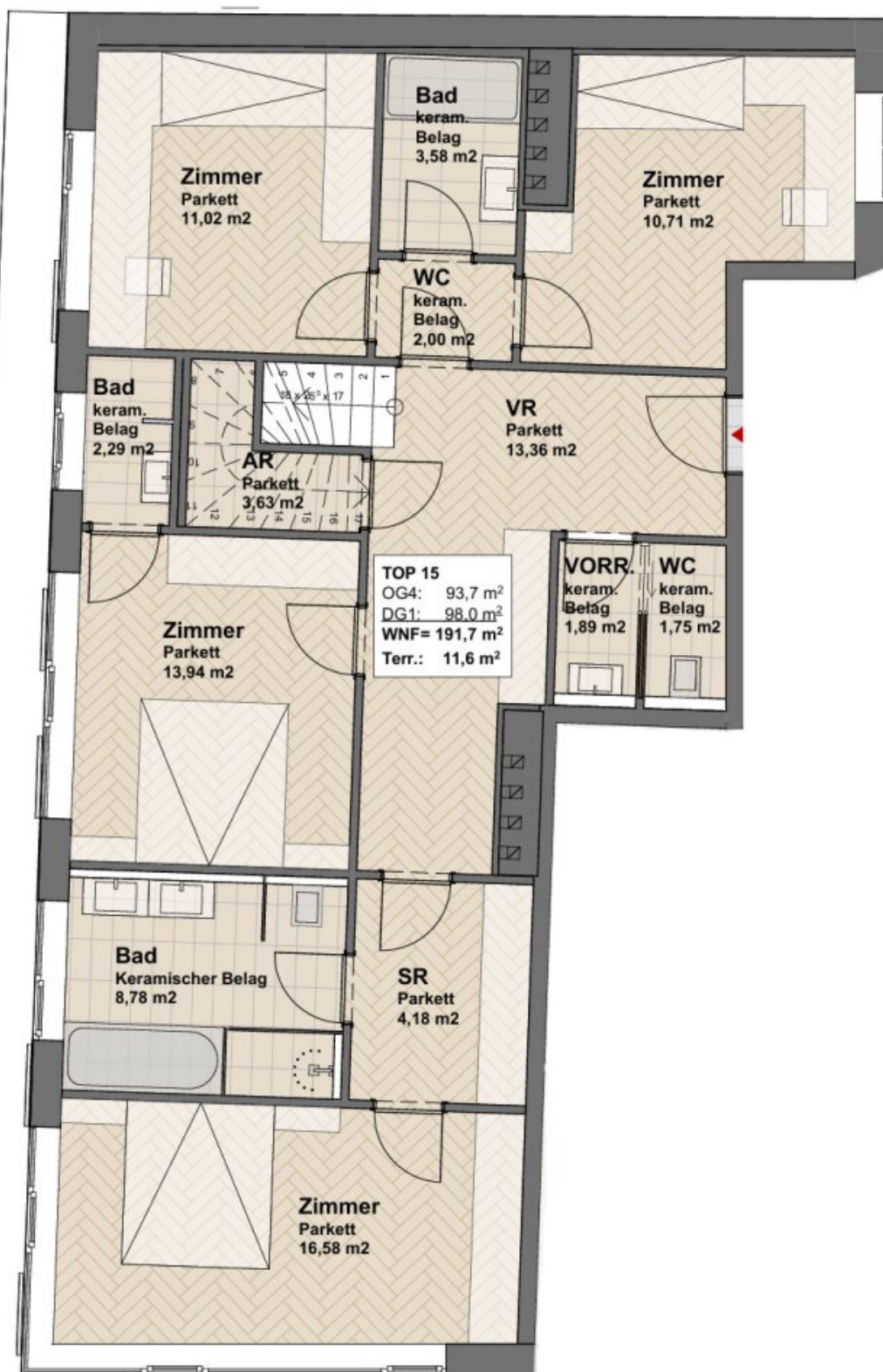
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

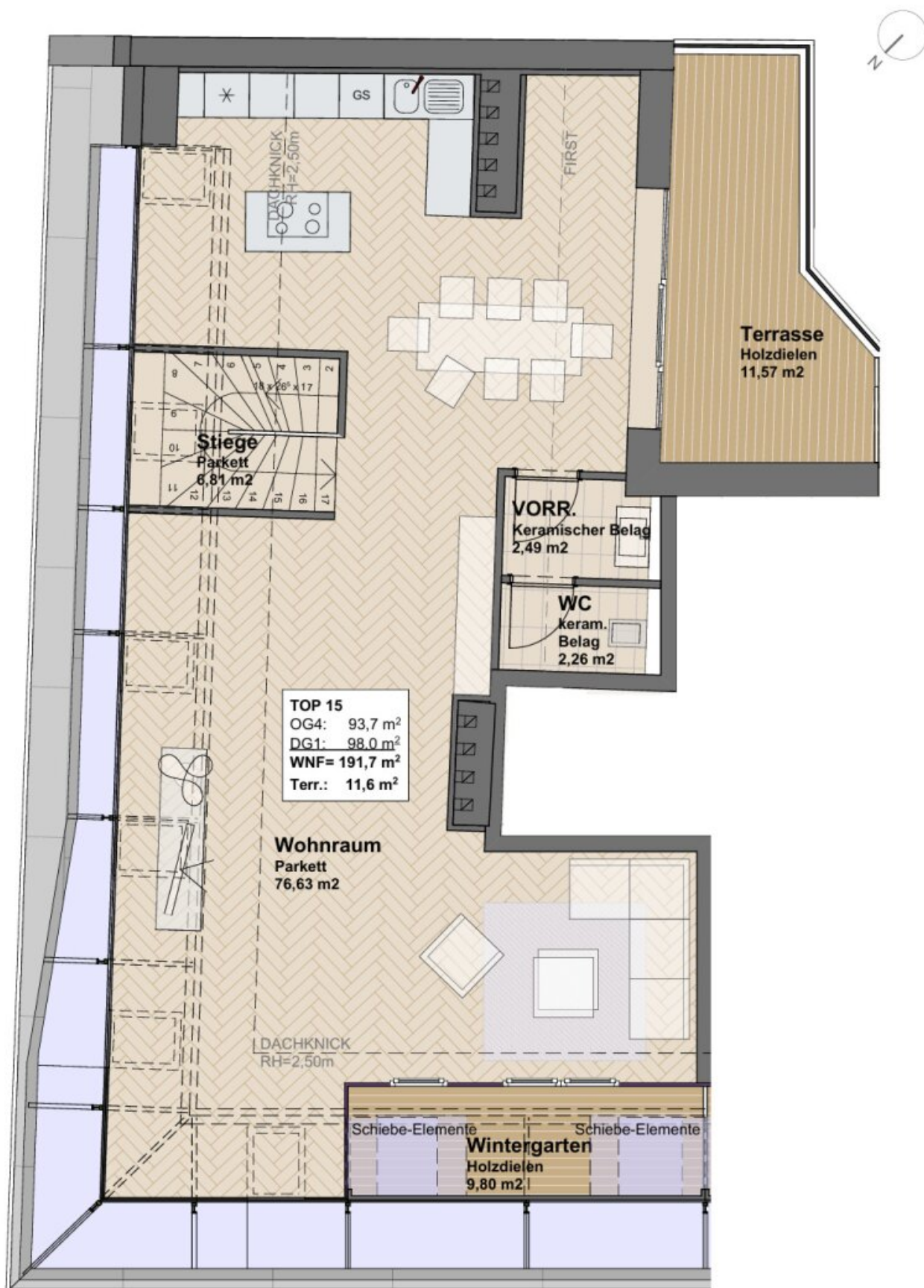
T +43 699 18 04 71 30  
H +43 699 18 04 71 30











# Objektbeschreibung

An alles Schöne im Leben gewöhnt man sich gerne.

... so auch an diese Nachbarschaft.

Der **Naschmarkt** gleich gegenüber, die **Innenstadt** mit einem **Spaziergang** erreichbar und die **U4** nur **wenige Gehminuten** entfernt.

Willkommen in einer der **begehrtesten Lagen Wiens**.

Und auch im Inneren setzt sich das besondere Gefühl dieser Adresse fort.

**Großzügige Raumgestaltung, ein weitläufiger Fernblick** und der **spektakuläre Panoramablick aus der Wohnküche** sind nur einige der Highlights, die diese Wohnung zu einem **luxuriösen Zuhause über den Dächern Wiens** machen.

Einige der **Besonderheiten** für Sie auf einen Blick:

- ca. 192m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen
- Terrasse + Wintergarten
- beeindruckende großflächige Verglasungen
- verspiegelte Verglasungen
- 3 Bäder, davon 2 Tageslichtbäder
- Klimaanlage
- Individuelle Raumsteuerung von Heizung und Klimatisierung
- elektrisch öffnbare Fenster

- Fußbodenheizung
- Echtholzparkettboden
- 3-fach verglaste Fenster
- Videogegensprechanlage
- keine Dachschrägen im 1. Dachgeschoss
- Wasser- und Stromanschluss auf der Terrasse
- voll ausgestattete Küche

Die **Wohnfläche von ca. 192m<sup>2</sup>** erstreckt sich über die folgenden Räumlichkeiten:

#### 1. Dachgeschoss:

- großzügiges Vorzimmer
- 4 sehr gut geschnittene Schlafzimmer, davon 2 Masterbedrooms mit eigenem Badezimmer
- 3 Bäder
- separate Toilette
- Abstellraum

#### 2. Dachgeschoss:

- riesige, knapp 77m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse und den Wintergarten
- separate Toilette

## Die Lage

Urbaner Luxus mit Wiener Lebensqualität!

Wenige Schritte entfernt erstreckt sich der **Wiener Naschmarkt** mit seinem vielfältigen kulinarischen Angebot, charmanten Cafés und dem besonderen Flair, das diese Gegend so einzigartig macht.

Ein Spaziergang trennt Sie von der **Wiener Innenstadt** sowie dem **MuseumsQuartier** und der **Mariahilfer Straße**.

### U-Bahn:

U4 ca. 300m

U1 und U2 ca. 600m

### Bus:

59A ca. 100m

57A ca. 550m

### Straßenbahn:

1 ca. 450m

**Billa** ca. 170m

**Hofer** ca. 200m

**Kindergarten** ca. 220m

**Volksschule** ca. 550m

**Mittelschule** ca. 550m

**Gymnasium** ca. 600m

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap