

Großzügige Stadtwohnung mit privater Dachterrasse nahe Belvedere



Objektnummer: 7398/2026020

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1949
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	71,94 m ²
Nutzfläche:	77,69 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,80 m ²
Heizwärmebedarf:	C 99,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	128,00 €
USt.:	15,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

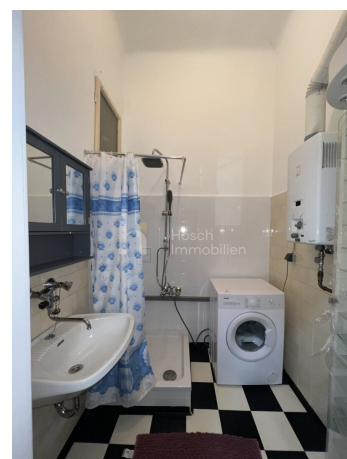


Thomas Wagner

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A

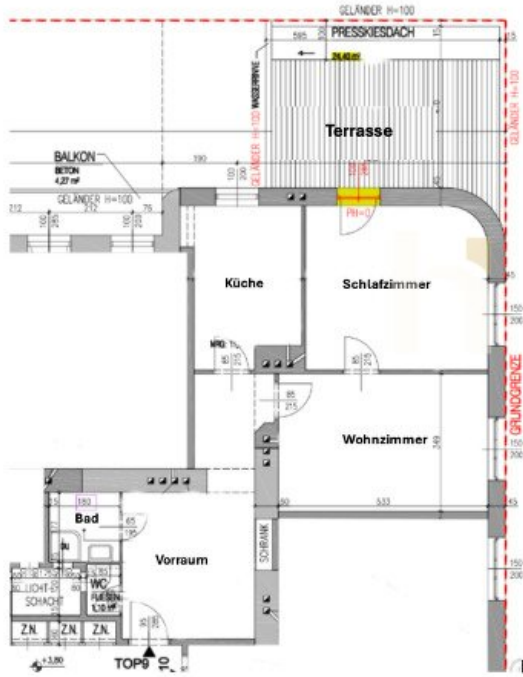




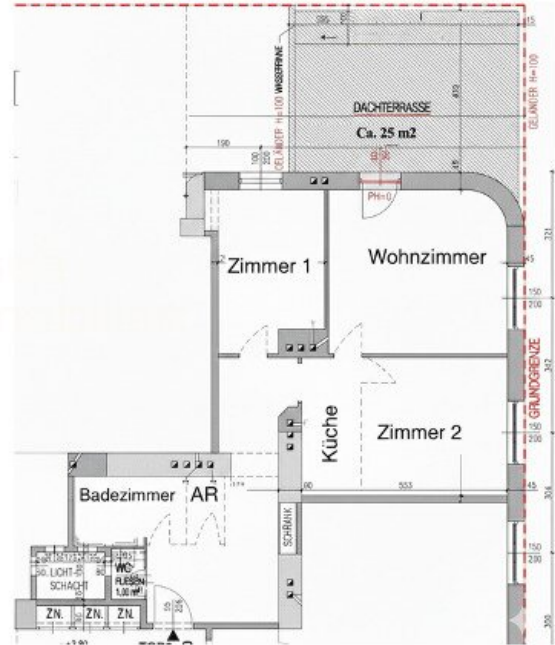




Aktueller Grundriss



Grundriss Vorschlag



Objektbeschreibung

Diese großzügige Stadtwohnung im **3. Wiener Gemeindebezirk** verbindet viel Wohnraum, eine außergewöhnlich attraktive private Freifläche und eine hervorragende Lage nahe Rennweg und Belvedere.

Auf ca. **72,08 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung eine angenehm großzügige Raumstruktur mit zwei großen Zimmern, separater Küche, Badezimmer mit Dusche, separatem WC und einem geräumigen Vorraum. Die Wohnung befindet sich im **Mezzanin** und ist bequem über den Personenaufzug erreichbar.

Das absolute Highlight ist der **ruhige, hofseitige Außenbereich**. Die eigentliche Dachterrassenfläche beträgt ca. **19,16 m²**; gemeinsam mit den unmittelbar angrenzenden Kiesflächen ergibt sich eine Außenfläche von insgesamt **rund 25 m²**. Dadurch steht ausreichend Platz für einen großzügigen Essbereich, Lounge-Möbel und eine attraktive Begrünung zur Verfügung. Die Terrasse schafft einen privaten Rückzugsort mitten in der Stadt und stellt einen besonderen Mehrwert dieser Wohnung dar.

Die beiden Wohnräume überzeugen durch gute Proportionen, schöne Parkettböden und ein angenehmes Raumgefühl. Die separate Küche ist bereits eingerichtet. Küche und Sanitärbereiche befinden sich in einem gepflegten Bestandszustand und bieten zugleich die Möglichkeit, die Ausstattung künftig nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Auch der Grundriss eröffnet interessante Möglichkeiten: Neben der bestehenden großzügigen **2-Zimmer-Nutzung** lässt sich durch eine entsprechende Neuorganisation eine attraktive **3-Zimmer-Lösung** schaffen – ideal für Paare, eine kleine Familie oder die Kombination aus Wohnen und Homeoffice.

Ein eigenes **Kellerabteil mit ca. 3,80 m²** sowie der vorhandene Personenaufzug ergänzen das Angebot sinnvoll.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem **gepflegten Bestandszustand** und überzeugt insbesondere durch ihre großzügigen Räume, die flexible Raumgestaltung, den Lift und den außergewöhnlich großen privaten Außenbereich in einer gefragten Wohnlage des 3. Bezirks.

Besonders attraktiv ist der freie Mietzins bei Neuvermietung – ein wertvoller Vorteil für Anleger ebenso wie für Eigennutzer, die sich langfristig eine flexible Vermietungsoption offenhalten möchten.

Kaufpreis: € 449.000,–

Die derzeitige monatliche Gesamtvorschreibung beträgt **€ 319,10** inklusive Betriebskosten, Liftbetriebskosten, Reparaturrücklagen und aktuellem Darlehensanteil.

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

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr Thomas Wagner gerne unter [+43 676 9486865](tel:+436769486865) zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap