

## **Wien liegt Ihnen zu Füßen: Dachgeschoßmaisonette mit Terrasse**



**Objektnummer: 978**

**Eine Immobilie von Immorohr Immobilien Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>            | Wohnung - Dachgeschoß |
| <b>Land:</b>           | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>        | 1030 Wien, Landstraße |
| <b>Baujahr:</b>        | 2022                  |
| <b>Zustand:</b>        | Voll_saniert          |
| <b>Alter:</b>          | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>     | 108,31 m²             |
| <b>Zimmer:</b>         | 4                     |
| <b>Bäder:</b>          | 1                     |
| <b>WC:</b>             | 2                     |
| <b>Balkone:</b>        | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>      | 1                     |
| <b>Kaufpreis:</b>      | 860.000,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b> | 236,07 €              |
| <b>Heizkosten:</b>     | 78,02 €               |
| <b>USt.:</b>           | 31,41 €               |
| <b>Infos zu Preis:</b> |                       |

Die monatliche Rücklage ist eine Zirkaangabe.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

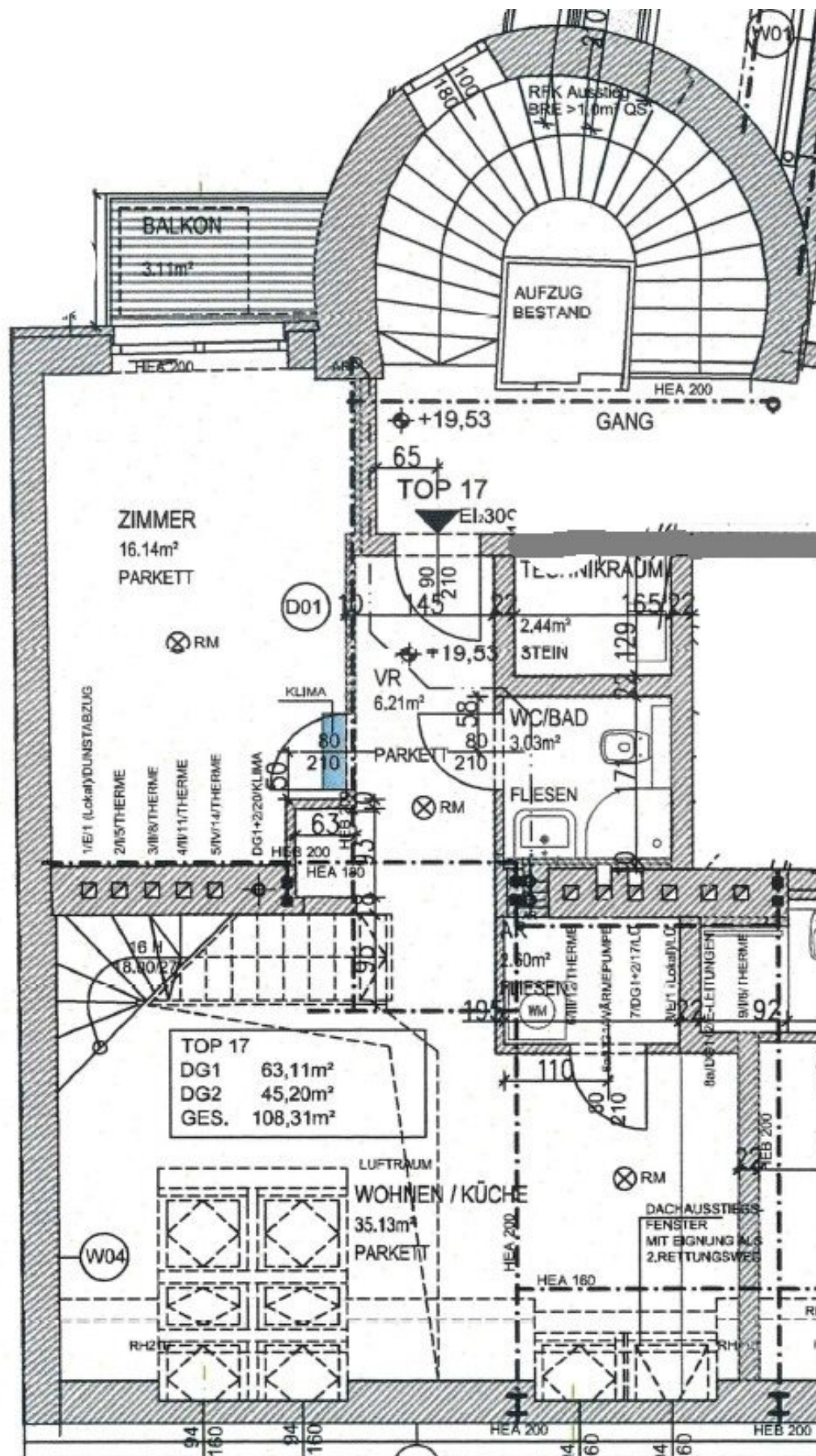


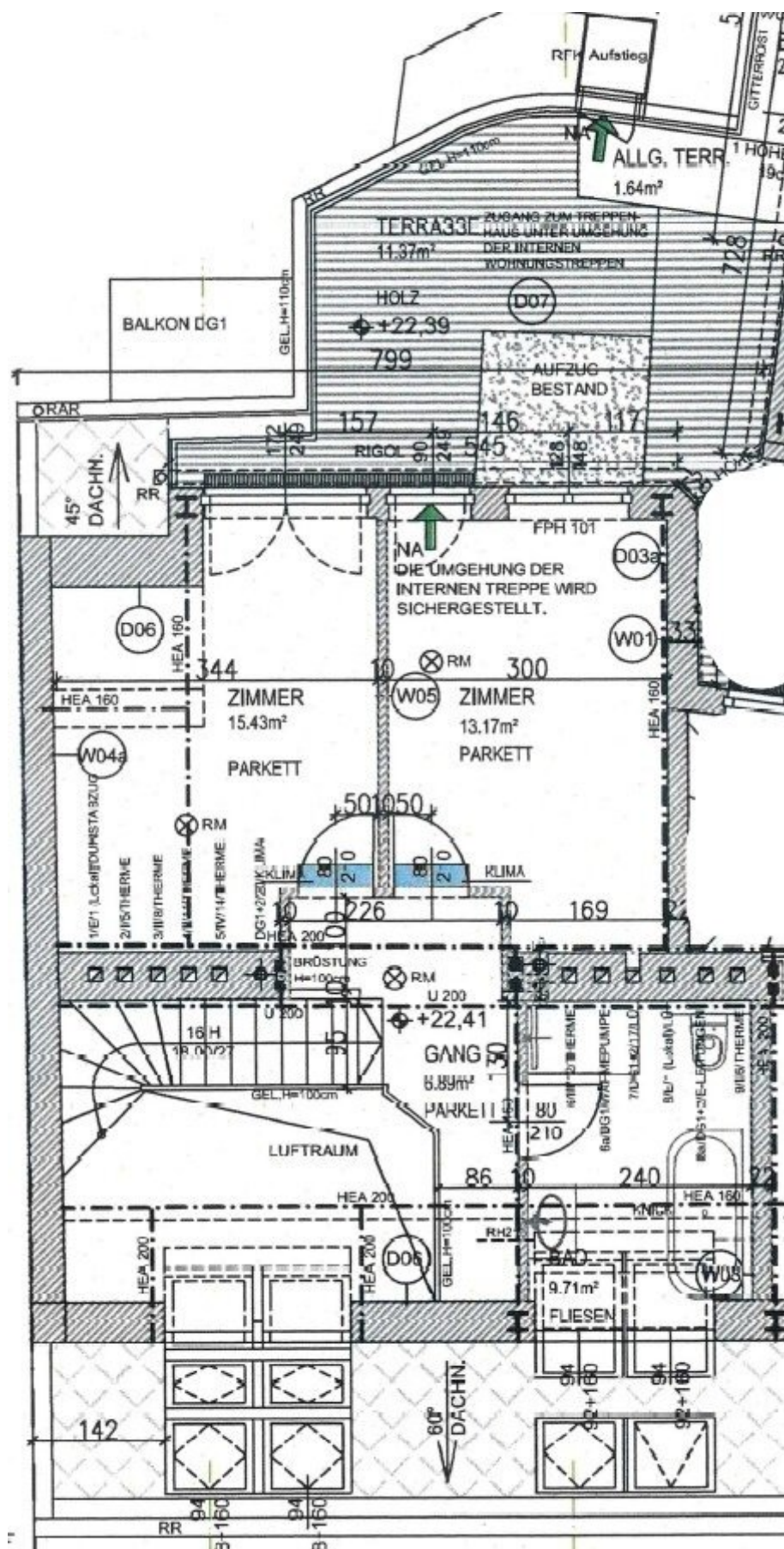
**Viola Dollinger**











# Objektbeschreibung

City Life mitten im Fasanviertel!

Herzlich willkommen im ausgebauten Dachgeschoß - Wien liegt Ihnen zu Füßen!

Fotos © RealAgency

Hier treffen Sie auf das Außergewöhnliche! Die Maisonettewohnung erstreckt sich über zwei Ebenen - ein riesiges Fenster verbindet diese auf einzigartige Weise und sorgt nicht nur für hellen Wohnraum, sondern auch für einen tollen Blick in den Schweizergarten und das Quartier Belvedere.

Die Wohnung überzeugt durch das durchdachte Raumkonzept und bietet auf rund 108m<sup>2</sup> Platz für die ganze Familie, die sich auch gleich über zwei Terrassen erfreut!

**Raumaufteilung** im Detail:

## 1. Etage

- Vorraum
- erstes Badezimmer mit WC und Dusche
- Wohn-und Essbereich mit vollausgestatteter Einbauküche
- erstes Schlafzimmer mit Balkon (3,11m<sup>2</sup>)
- Abstellraum
- Stiegenaufgang in die obere Etage

## 2. Etage

- zwei weitere Schlafzimmer

- Tageslicht Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Toilette
- Nord-Westterrasse (11,34m<sup>2</sup>) mit Blick in die Innere Stadt

## Highlights

- großzügige Terrasse mit unverbaubarem Blick
- Außenjalousien
- Bad mit Fenster
- Fußbodenheizung- und kühlung mittels Luftwärmepumpe
- Vorbereitung Klimaanlage

Bild mit KI möbliert!

Im selben Haus wird eine zweite DG-Wohnung verkauft, bei einer etwaigen Besichtigung zeige ich Ihnen gerne beide Wohnungen!

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme 0043 664 889 85943 oder [dollinger@immorohr.at](mailto:dollinger@immorohr.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap