DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT TRAUMHAFTER TERRASSE | EXKLUSIV SANIERTE MAISONETTE-WOHNUNG | HOCHWERTIGE TISCHLERKÜCHE



Objektnummer: 1167017

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lassallestraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Wohnfläche:	83,55 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,46 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	678.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

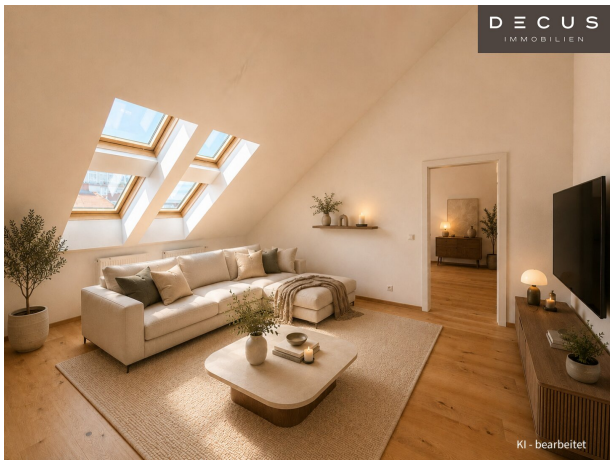


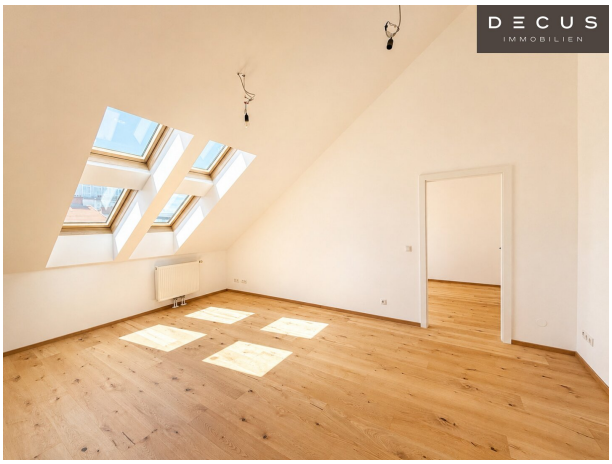
Laura Kowalczyk

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

T +43 660 157 59 35
H +43 660 157 59 35
F +43 1 35 600 10



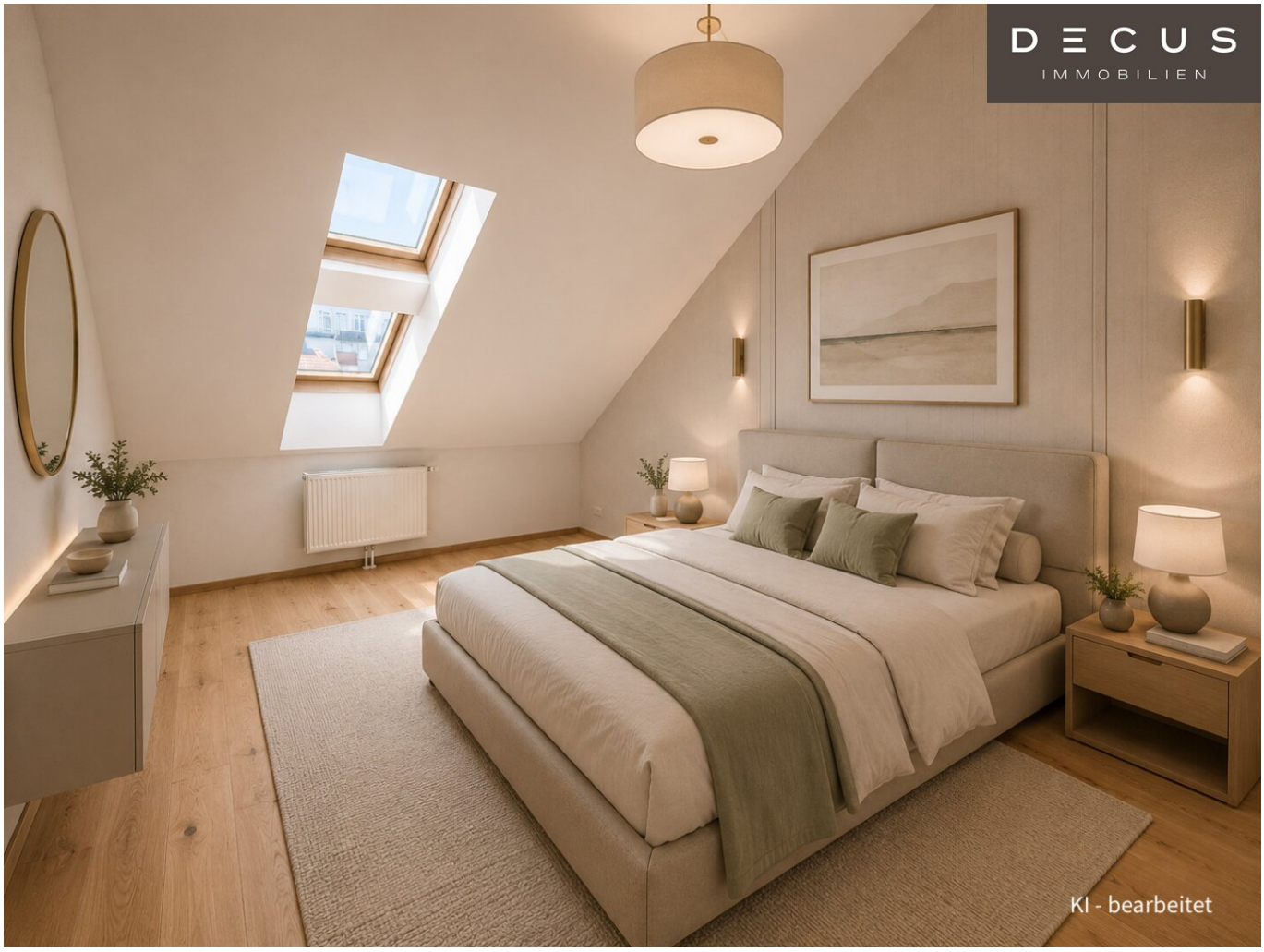

KI - bearbeitet

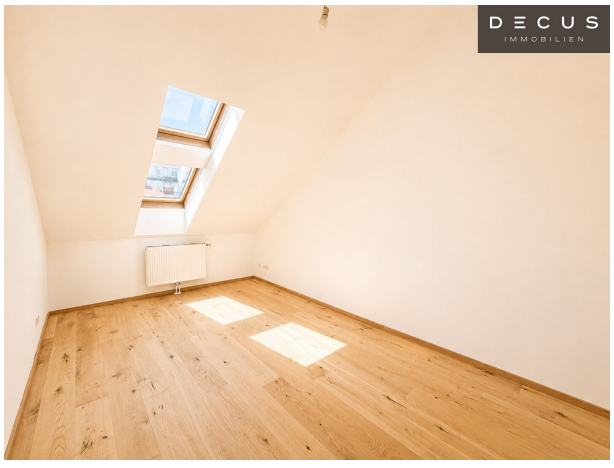



DECUS
IMMOBILIEN
KI - bearbeitet

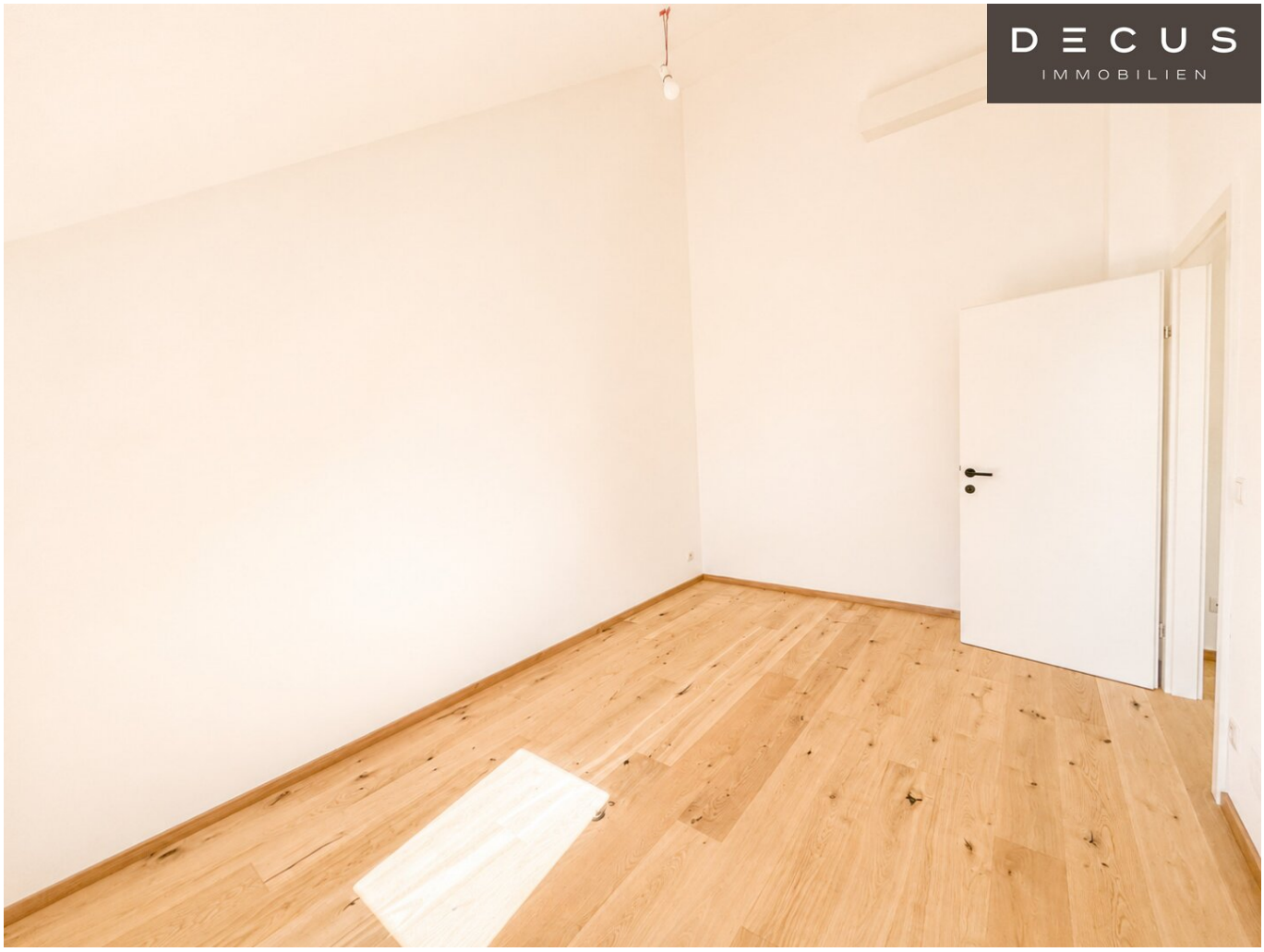

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

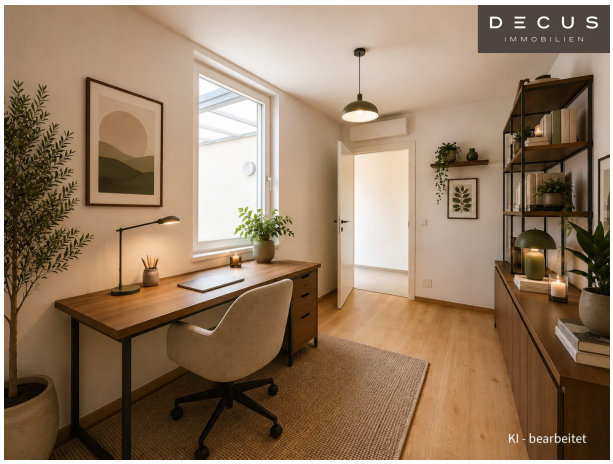

DECUS
IMMOBILIEN
KI - bearbeitet

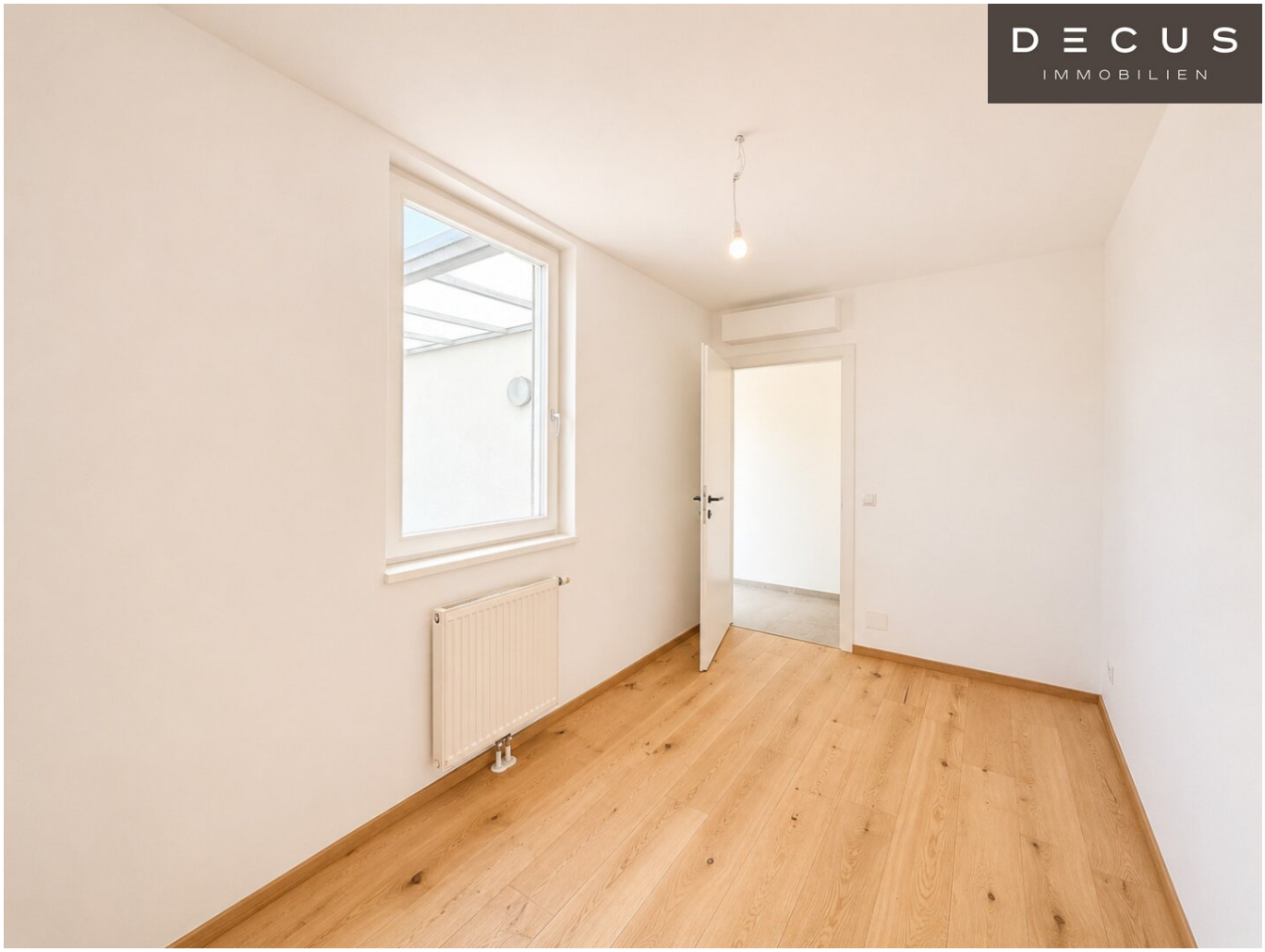

DECUS
IMMOBILIEN

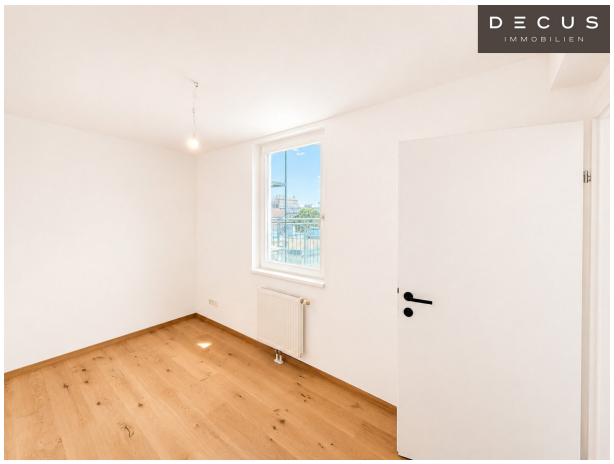

DECUS
IMMOBILIEN





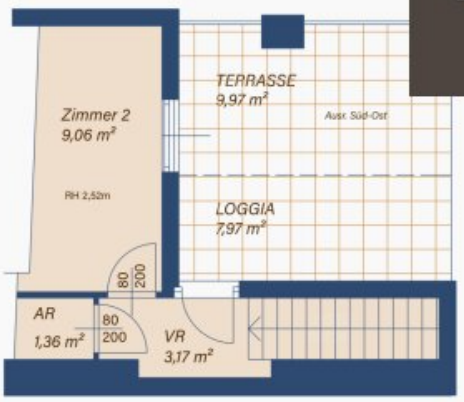

KI - bearbeitet







DECUS
IMMOBILIEN



2. DACHGESCHOSS



VORGARTENSTRASSE

1. DACHGESCHOSS
TOP 19

FLÄCHEN AUF GRUNDLAGE BESTANDSPLAN
ABWEICHUNGEN MÖGLICH!

Objektbeschreibung

Exklusive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit sonniger Terrasse, stilvollem Ausbau und besonderem Blick im 2. Wiener Bezirk

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint urbanes Wohnen, elegante Architektur und ein hochwertiges Wohngefühl auf besonders geschmackvolle Weise. Auf rund 83,55 m² Wohnnutzfläche, verteilt auf zwei Ebenen, entsteht ein Zuhause mit Charakter, Stil und einer Atmosphäre, die sowohl Ruhe als auch Großzügigkeit ausstrahlt.

Die Wohnung wurde im Jahr 2024 umfassend saniert und präsentiert sich heute als edles Refugium über den Dächern der Stadt. Helle Räume, warme Parkettböden, eine durchdachte Raumaufteilung und sorgfältig ausgewählte Details schaffen ein modernes, zugleich zeitloses Wohnambiente. Die offene Gestaltung des Wohn- und Essbereichs verleiht der Wohnung ein großzügiges Raumgefühl, während Dachflächenfenster für ein besonders angenehmes, lichtdurchflutetes Wohnklima sorgen.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Tischlerküche, die perfekt auf die Wohnung abgestimmt wurde und dem Wohnbereich eine exklusive, maßgefertigte Note verleiht. Sie fügt sich harmonisch in das elegante Gesamtkonzept ein und macht den zentralen Wohnraum zu einem stilvollen Mittelpunkt des täglichen Lebens.

Die untere Ebene bietet einen einladenden Wohn- und Essbereich, ein ruhiges Schlafzimmer, ein hochwertig saniertes Badezimmer sowie ein separates WC. Über eine elegante Eichentreppe gelangt man in die obere Ebene, die mit einem zusätzlichen Raum – ideal als Büro, Gästezimmer oder privater Rückzugsbereich – sowie praktischen Nebenflächen überzeugt.

Die Terrasse ist vollständig zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und eröffnet eine außergewöhnlich angenehme, private Atmosphäre. Hier genießt man entspannte Stunden im Freien, geschützt vom urbanen Trubel und mit einem besonderen Blick auf die Franz-von-Assisi-Kirche. In Verbindung mit der weiteren Freifläche entsteht ein wertvoller Außenbereich von insgesamt rund 18 m², der das Wohngefühl dieser Dachgeschosswohnung eindrucksvoll erweitert.

Lage

Auch die Lage unterstreicht den exklusiven Charakter dieser Immobilie: zentral, hervorragend angebunden und dennoch mit ruhigen Rückzugsbereichen innerhalb der Wohnung. Die Nähe zu U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn und Buslinien ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt, zum Prater, zur Donauinsel sowie in Richtung Donauufer und Flughafen. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und Nahversorger befinden sich in komfortabler

Gehdistanz.

Diese Wohnung ist weit mehr als ein klassisches Zuhause – sie ist eine stilvolle Stadtresidenz für Menschen, die urbanes Leben, hochwertige Ausstattung und ein besonderes Dachgeschossambiente zu schätzen wissen.

Höhepunkte dieser exklusiven Dachgeschosswohnung

- ca. 83,55 m² Wohnnutzfläche
- ca. 18 m² Freiflächen mit sonniger Terrasse und Loggia
- 3 Zimmer auf zwei Ebenen
- Umfassende Sanierung im Jahr 2024
- Hochwertige Tischlerküche
- Elegante Eichentreppe ins obere Geschoss
- Ruhiges Schlafzimmer
- Zusätzlicher Raum ideal als Büro, Gästezimmer oder zweites Schlafzimmer
- Hochwertig saniertes Badezimmer mit Badewanne und Regendusche
- Separates WC für zusätzlichen Komfort
- Edle Parkettböden
- Vorrichtungen für Klimaanlage im Wohn-/Essbereich und in den Zimmern

- Terrasse mit angenehmer Privatsphäre und Blick auf die Franz-von-Assisi-Kirche

- Lift im Haus

Diese Dachgeschosswohnung verbindet stilvolle Wohnqualität, private Freiflächen, zentrale Lage und ein elegantes Raumkonzept zu einer außergewöhnlichen Immobilie mit besonderem Charme. Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die eine hochwertig sanierte Stadtwohnung mit exklusiver Atmosphäre und urbaner Lebensqualität suchen.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Laura Kowalczyk** unter der Mobilnummer **+43 660 157 59 35** und per E-Mail unter **kowalczyk@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie

Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap