Außergewöhnliche 4-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette mit Terrasse und Kamin in 1040 Wien



Wohnzimmer im 1. Dachgeschoss

Objektnummer: 6729/1150

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1995
Wohnfläche:	136,61 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 53,96 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,07
Kaufpreis:	1.089.000,00 €
Betriebskosten:	289,45 €
USt.:	32,62 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien

T +43 1 934 60 48





























Erdgeschoss

Avana

Ungefähre Gesamtfläche[1]

86.9 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



1. Obergeschoss

Avana

Ungefähre Gesamtfläche[1]
57.7 m²

Balkone und Terrassen
9.4 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Über die Wohnung

Außergewöhnliche Raumhöhen, viel Tageslicht und eine individuelle Architektur prägen diese großzügige Maisonettewohnung mit rund 136,5 m² Wohnfläche. Auf zwei Ebenen entsteht ein besonderes Wohngefühl, das sich deutlich von klassischen Grundrissen abhebt.

Bereits der weitläufige Vorraum vermittelt einen offenen Eindruck und verbindet sämtliche Räume der unteren Wohnebene miteinander. Das Herzstück der Wohnung ist der rund 45,1 m² große Wohnbereich. Großzügige Fensterflächen, der elegante Fischgrätparkettboden und der markante Kamin verleihen dem Raum eine eindrucksvolle Atmosphäre. Durch die leicht erhöhte Ebene lassen sich Wohn- und Essbereich optisch voneinander gliedern, ohne das offene Raumgefühl zu verlieren.

Ergänzt wird diese Ebene durch eine separate, vollständig ausgestattete Küche, ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer, ein großzügiges Badezimmer sowie ein separates WC. Über die geschwungene Treppe im Vorraum gelangt man auf die obere Wohnebene.

Hier stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Ein besonderes architektonisches Detail ist das ovale Sichtfenster in einem der Zimmer, das einen außergewöhnlichen Blick zwischen dem oberen Raum und dem darunterliegenden Wohnzimmer ermöglicht und beide Ebenen optisch miteinander verbindet. Ein zweites Badezimmer sowie der lichtdurchflutete Wintergarten vervollständigen das Raumangebot. Von hier aus gelangt man auf die rund 9,4 m² große Terrasse – ein geschützter Rückzugsort über den Dächern und ein besonderer Abschluss dieser im Jahr 2000 fertiggestellten Wohnung.

Die Raumaufteilung im Detail

im 1. Dachgeschoss

- Vorraum mit ca, 18,5 m²

- Badezimmer mit ca. 5,8 m²

- WC mit ca. 1,1 m²

- Zimmer mit ca. 9,7 m²

- Küche mit ca. 6,6 m²

- Wohnraum mit ca. 45,1 m²

im 2. Dachgeschoss

- Zimmer mit ca. 13,9 m²

- Zimmer mit ca. 25,8 m²

- Badezimmer mit ca. 2,3 m²

- Wintergarten mit ca. 7,7 m²

- Terrasse mit ca. 9,4 m²

Über die Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im 4. Wiener Gemeindebezirk, nahe dem Südtiroler Platz und dem Wiener Hauptbahnhof. Die U1, die Straßenbahnlinie 1 und die Buslinie 13A sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt. Supermärkte, Apotheken, gastronomische Angebote und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Der Alois-Drasche-Park sowie das Schloss Belvedere bieten attraktive Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Unser Qualitätsversprechen

Eine fundierte Kaufentscheidung benötigt vollständige Informationen. Deshalb stellen wir nach erfolgter Besichtigung und bei vertieftem Interesse einen sicheren digitalen Datenraum mit den verfügbaren Objektunterlagen bereit. Die Dokumente werden von uns bereits im Vorfeld gesammelt und digitalisiert. Dieses strukturierte 3-Stufen-System soll für Sie höchste Servicequalität, Transparenz und professionelle Immobilienvermittlung gewährleisten.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap