

## **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

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Maisonette |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1040 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1912                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 136,61 m²            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                    |
| <b>WC:</b>                           | 2                    |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 53,96 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,07               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.089.000,00 €       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 289,45 €             |
| <b>USt.:</b>                         | 32,62 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

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















**Avana**

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
86.9 m<sup>2</sup>

(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.

GIRAFFE 360



Erdgeschoss





1. Obergeschoss

Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>  
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.

GIRAFFE 360

# Objektbeschreibung

## Über die Wohnung

Außergewöhnliche Raumhöhen, viel Tageslicht und eine individuelle Architektur prägen diese großzügige Maisonettewohnung mit rund 136,5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große Terrasse – ein geschützter Rückzugsort über den Dächern und ein besonderer Abschluss dieser charaktervollen Wohnung.

## Die Raumaufteilung im Detail

im 1. Dachgeschoss

- Vorraum mit ca. 18,5 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit ca. 5,8 m<sup>2</sup>
- WC mit ca. 1,1 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit ca. 9,7 m<sup>2</sup>
- Küche mit ca. 6,6 m<sup>2</sup>
- Wohnraum mit ca. 45,1 m<sup>2</sup>

im 2. Dachgeschoss

- Zimmer mit ca. 13,9 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit ca. 25,8 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit ca. 2,3 m<sup>2</sup>
- Wintergarten mit ca. 7,7 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit ca. 9,4 m<sup>2</sup>

### **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) - <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