

Luxus-Dachgeschosswohnung mit Galerie und zwei Terrassen in bester Lage des 9. Bezirks



Wohnzimmer

Objektnummer: 1970/154

**Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Baujahr:	2014
Wohnfläche:	125,41 m ²
Nutzfläche:	154,06 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Provisionsangabe:	

39.240,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

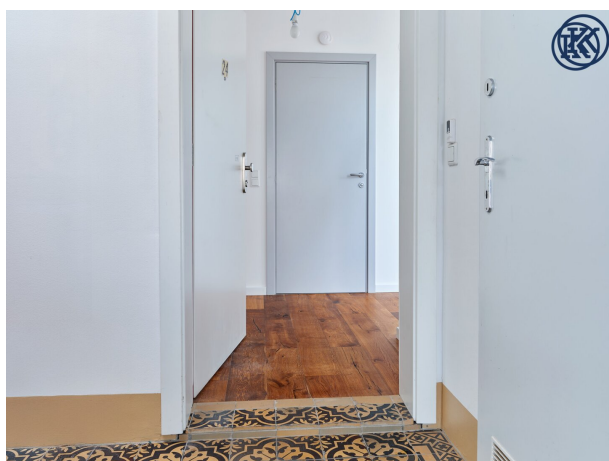
Katharina KLASAN

KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien

H +43 1 890 98 33

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







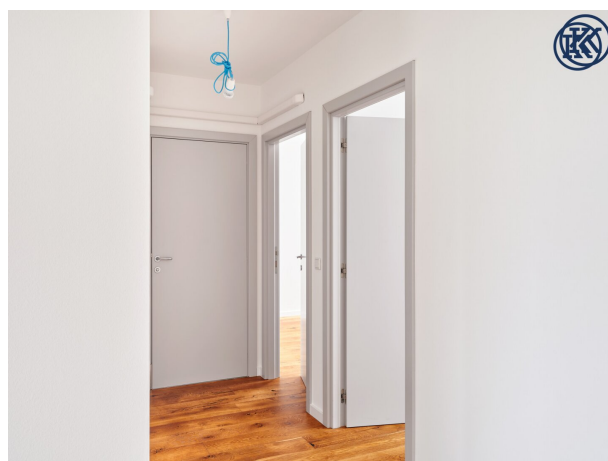
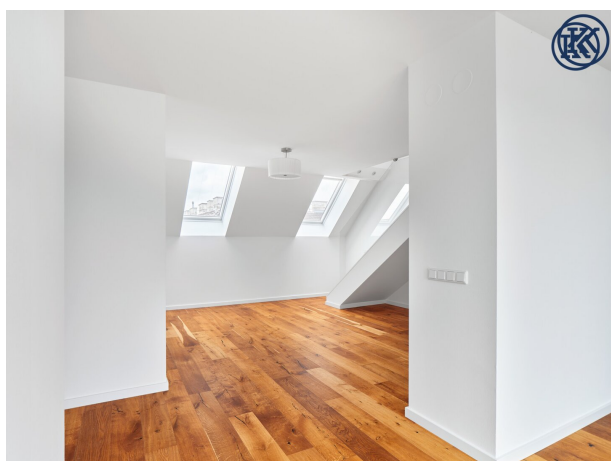








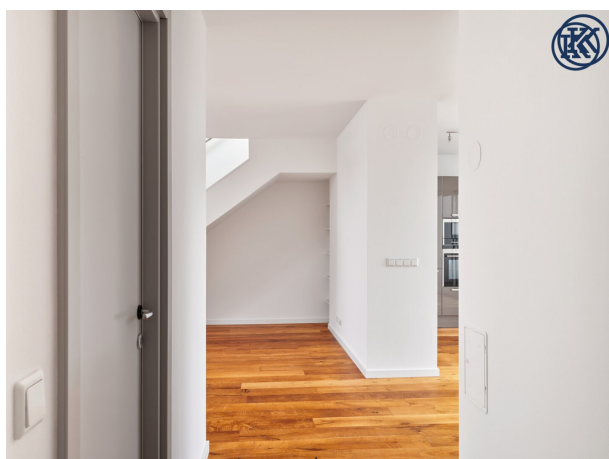






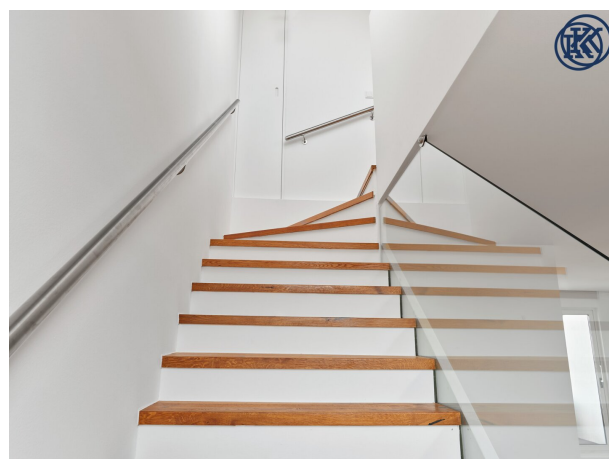


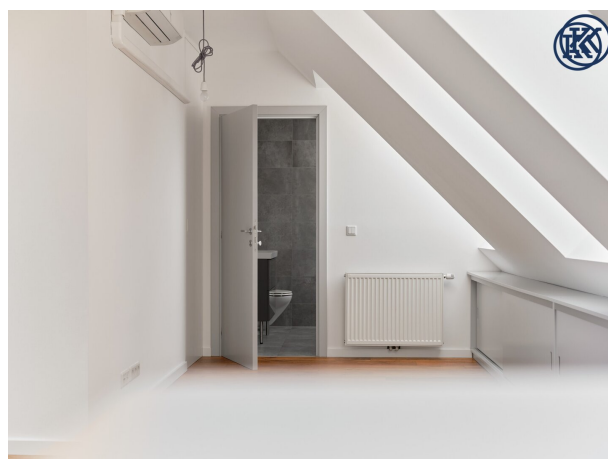






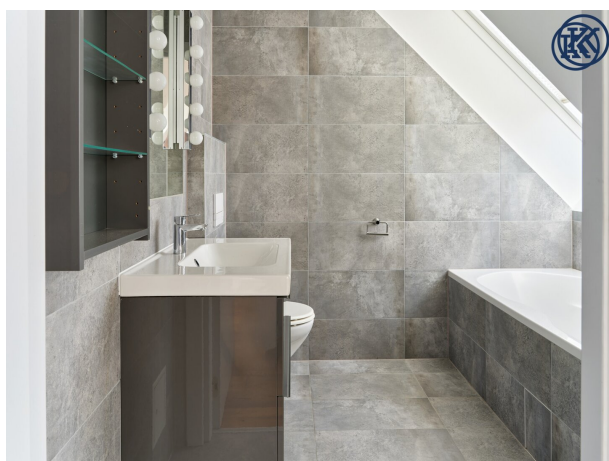




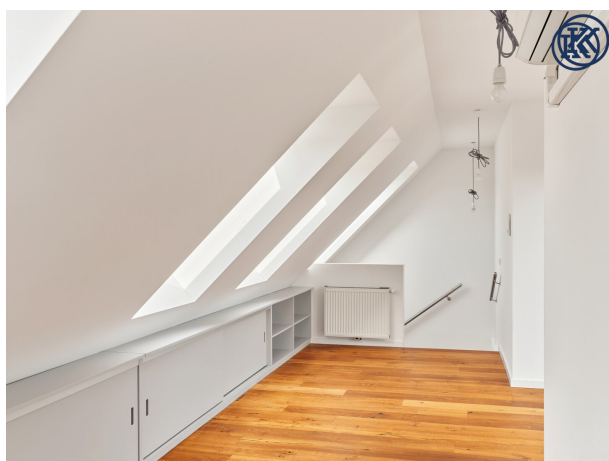
















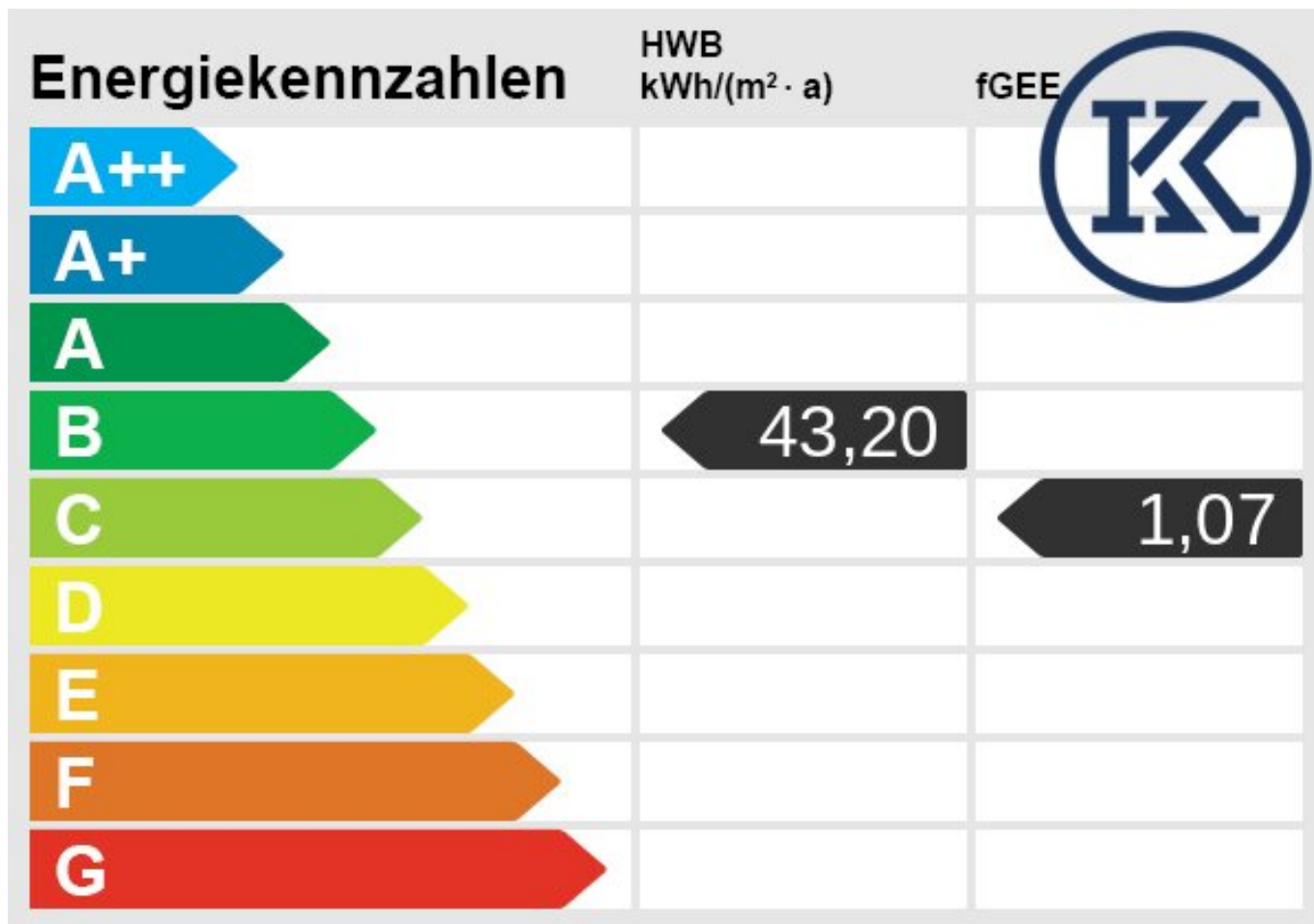












ERLEBEN SIE UNSERE IMMOBILIE ONLINE!

Erkunden Sie unsere Immobilie bequem von zu Hause aus. Nutzen Sie die 360°-Tour für eine virtuelle Besichtigung. Zusätzlich stehen Ihnen Videos zur Verfügung. Tauchen Sie ein und lassen Sie sich inspirieren!

KLASAN&
PARTNER
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Exklusive Dachgeschosswohnung mit Galerie & Terrassen – Wohnen über den Dächern Wiens

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer exquisiten Dachgeschosswohnung im Herzen des 9. Bezirks, die modernes Design, hochwertige Ausstattung und urbane Lebensqualität auf eindrucksvolle Weise vereint. Diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 125 m² Wohnfläche – zuzüglich rund 29 m² Terrassen – ein Wohngefühl der Extraklasse. Die Kombination aus stilvoller Architektur, großzügiger Raumhöhe, edlem Parkett und klaren Linien schafft eine Atmosphäre von Ruhe und Eleganz – mitten in der Stadt.

Die Highlights im Überblick:

Gesamtnutzfläche: ca. 154 m² (83,96 m² DG + 41,45 m² Galerie + 28,65 m² Terrassen)

Zwei großzügige Terrassen mit Süd-/Südwest-Ausrichtung – ideal für entspannte Stunden im Freien

Moderne Klimaanlage in allen Zimmern für ganzjährig angenehmes Raumklima

Exklusive Küche mit hochwertigen Geräten, stilvoll integriert in den offenen Wohnbereich

Zwei elegante Badezimmer – eines mit Dusche, eines mit Badewanne

Drei separate WCs für maximalen Komfort

Galeriebereich mit flexiblem Nutzungspotenzial – ideal für Homeoffice, Atelier oder Bibliothek

Zugewiesenes Kellerabteil (ca. 3 m²) & Fahrradraum

Mietgarage in unmittelbarer Nähe verfügbar (€ 140/Monat)

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines charmanten, gepflegten Altbaus und wurde im Zuge einer umfassenden Sanierung technisch wie optisch auf den neuesten Stand gebracht. Historischer Charakter trifft hier auf moderne Raffinesse.

Lage & Umgebung

Die Wohnlage im Alsergrund gehört zu den gefragtesten Wiens. Nur wenige Schritte trennen Sie von der U6-Station Nußdorfer Straße, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, ausgezeichneten Restaurants und einer lebendigen Kultur- und Bildungsszene. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe einer gepflegten Seitengasse – ein perfekter Rückzugsort mitten im urbanen Leben.

Fazit:

Diese Dachgeschosswohnung bietet alles, was anspruchsvolle Stadtmenschen suchen: Raum, Stil, Licht, Privatsphäre – und das in einer der besten Lagen Wiens. Ein Ort, der nicht nur Wohnraum, sondern Lebensqualität verspricht.

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://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de) - <https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap