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



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 m²
Nutzfläche:	154,06 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,80 kWh / m² * 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

T +43 1 890 98 33
H +43 664 3918 279

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

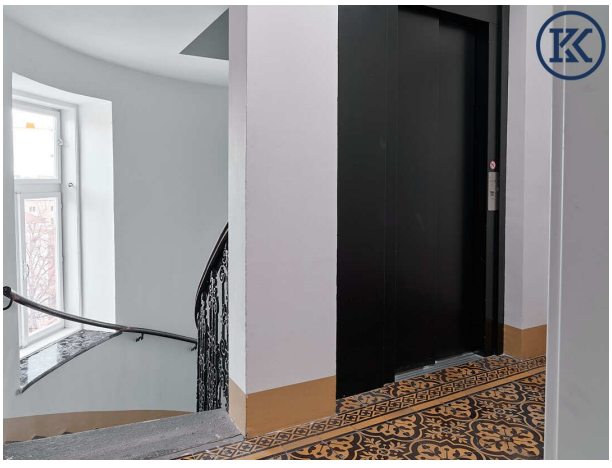


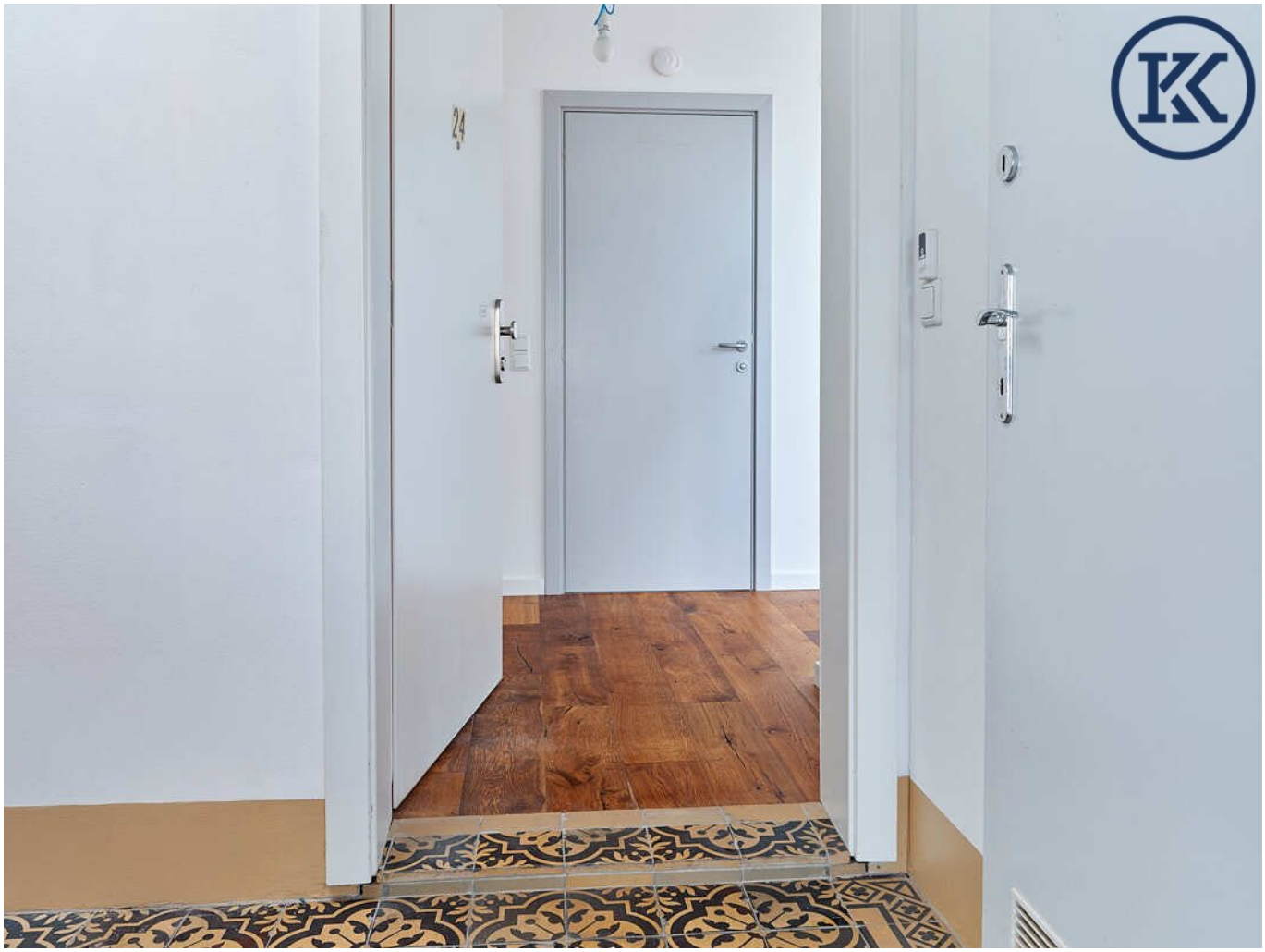


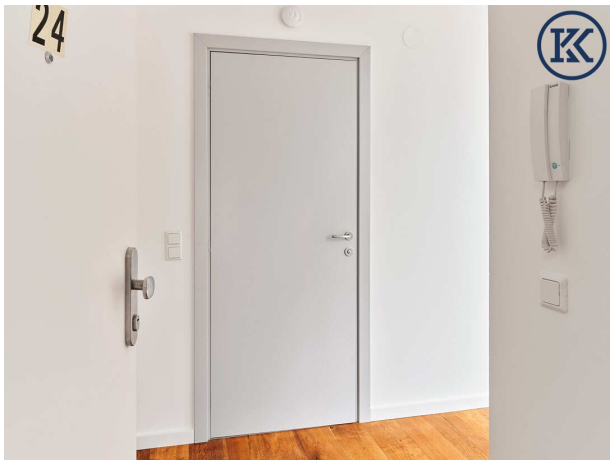



GUTES ESSEN
IMBISS & GREISSLEREI


GUTES ESSEN
IMBISS & GREISSLEREI




24


24

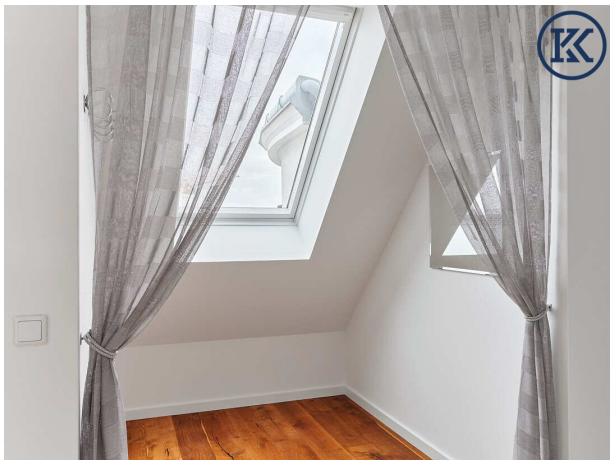






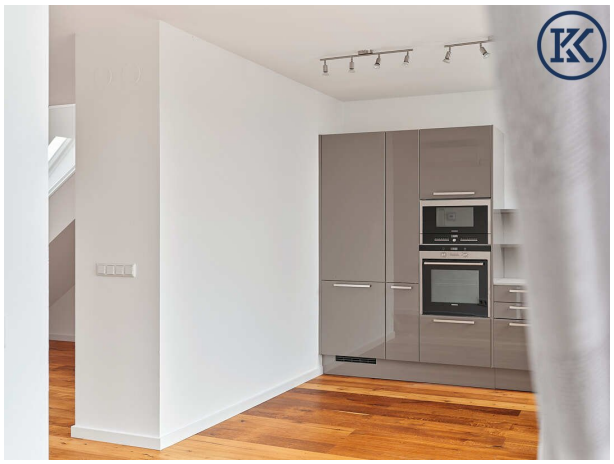




















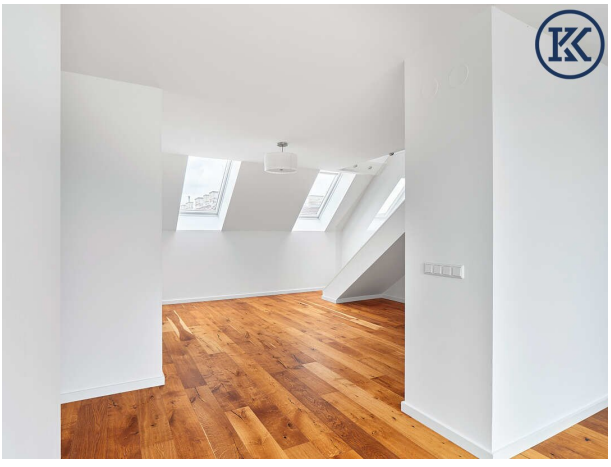




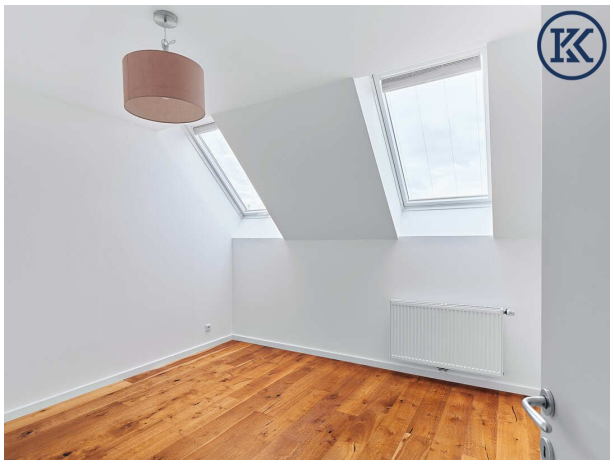


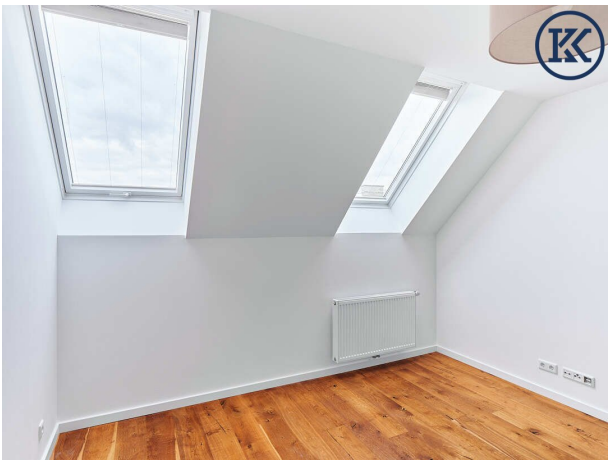




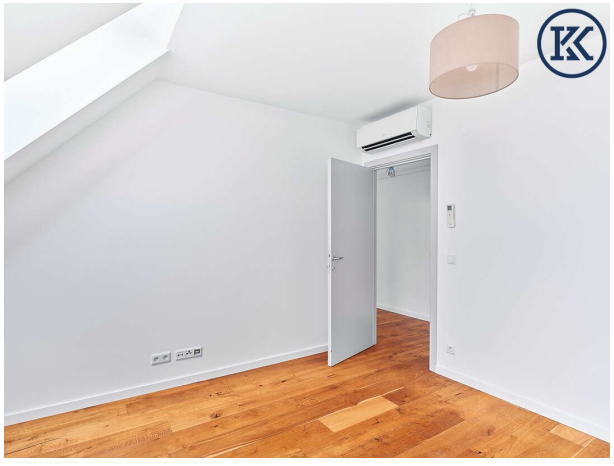


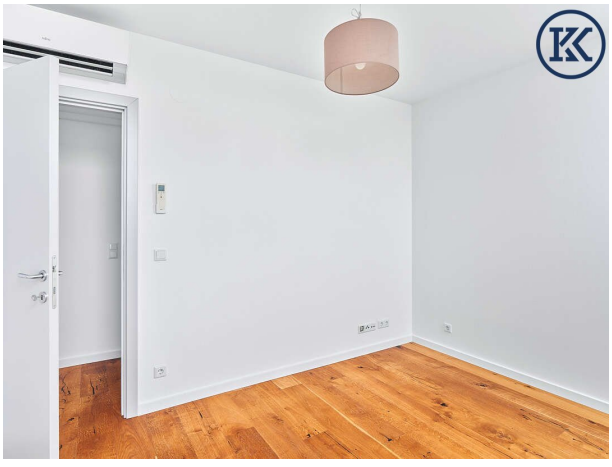




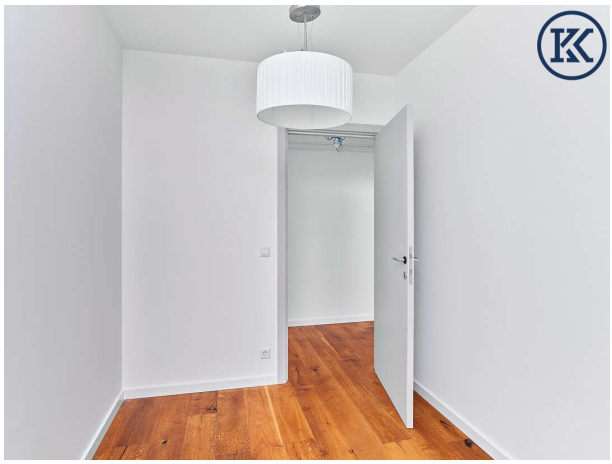






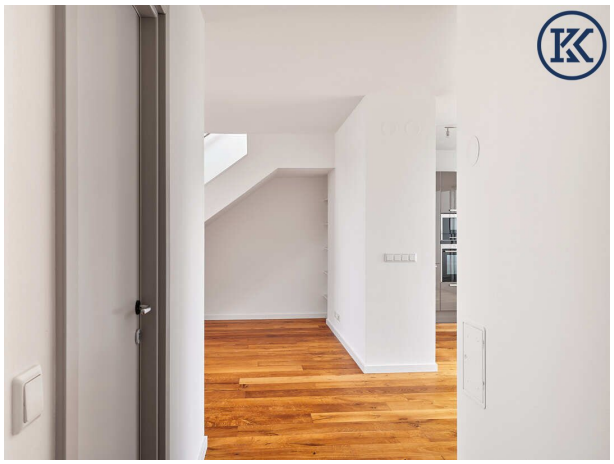






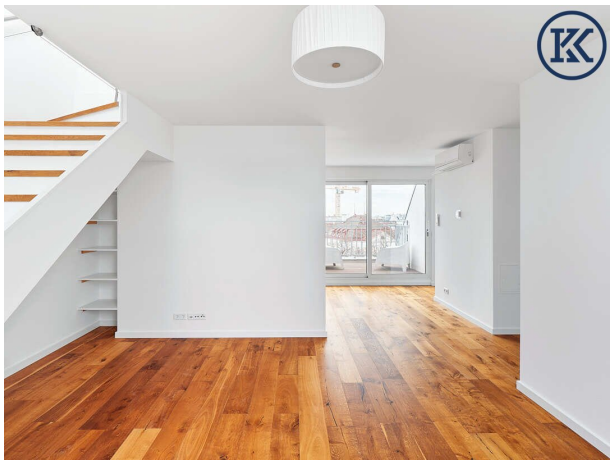






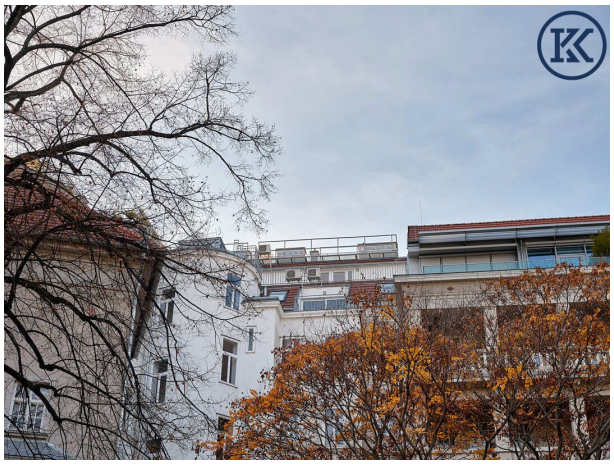








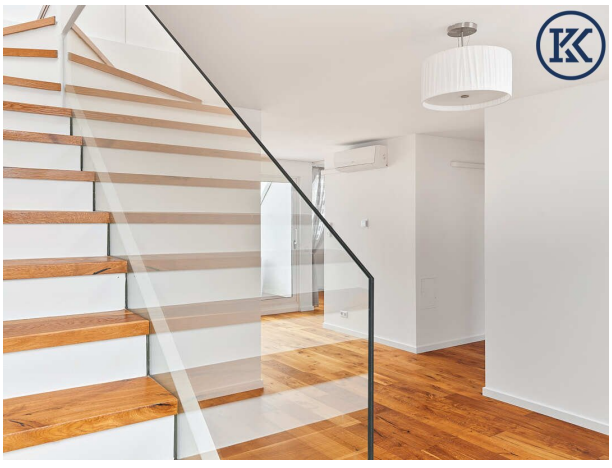


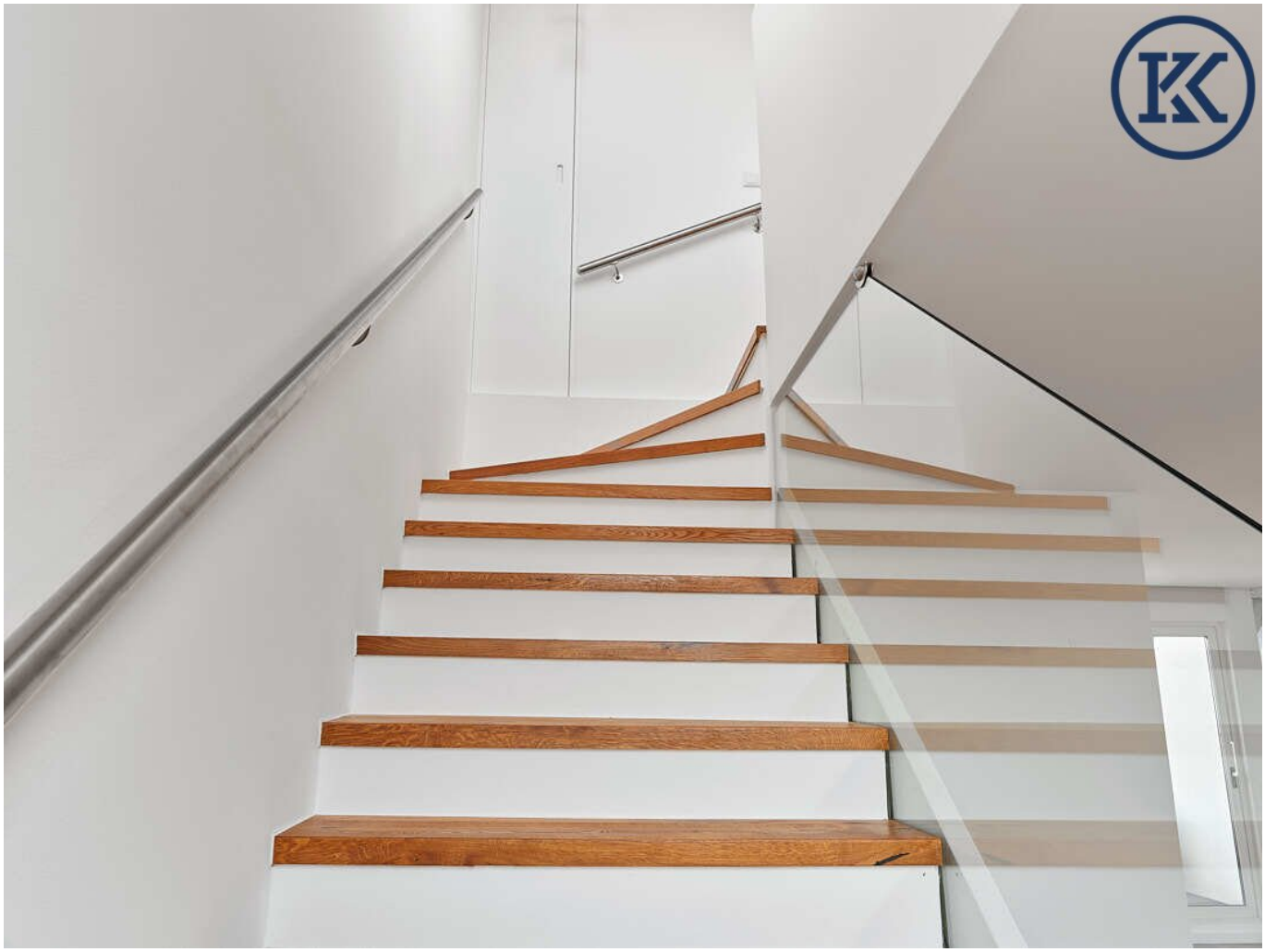


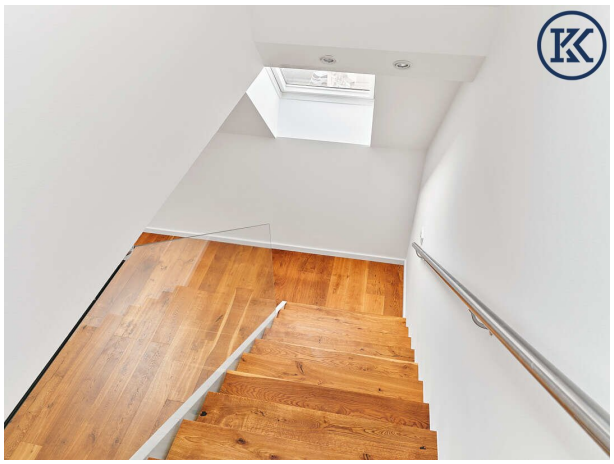


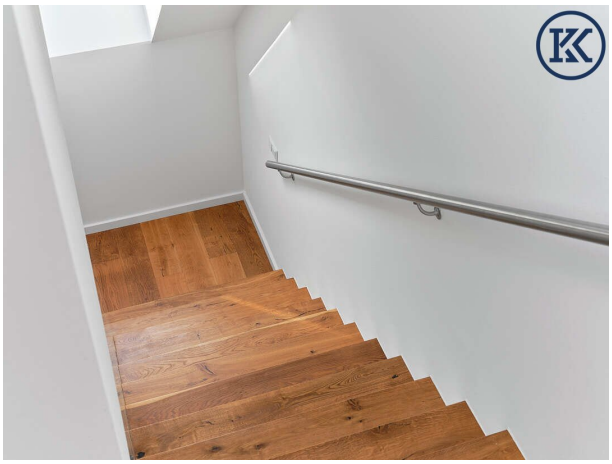




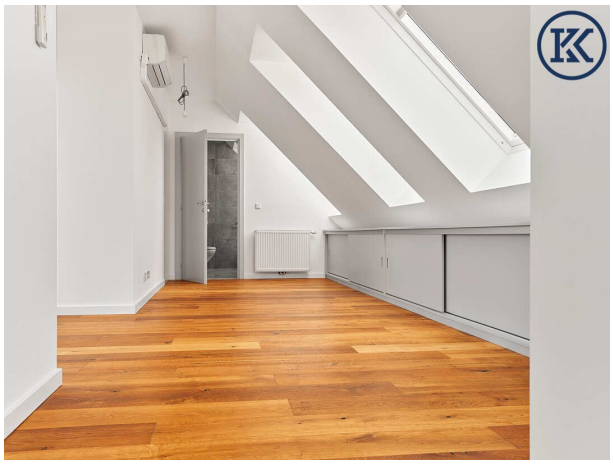














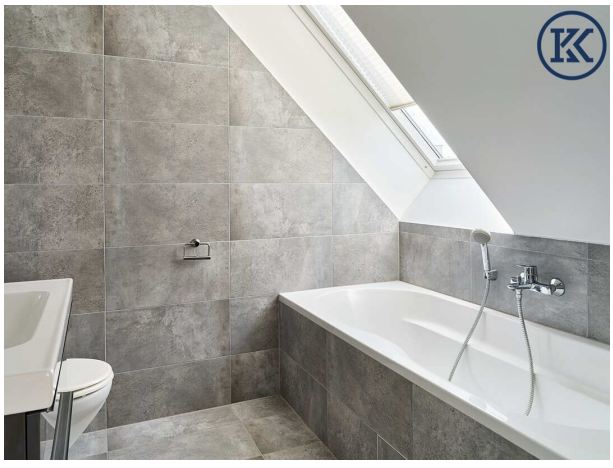




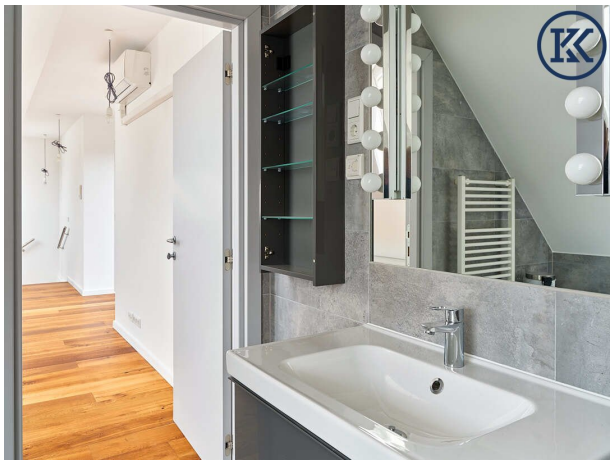






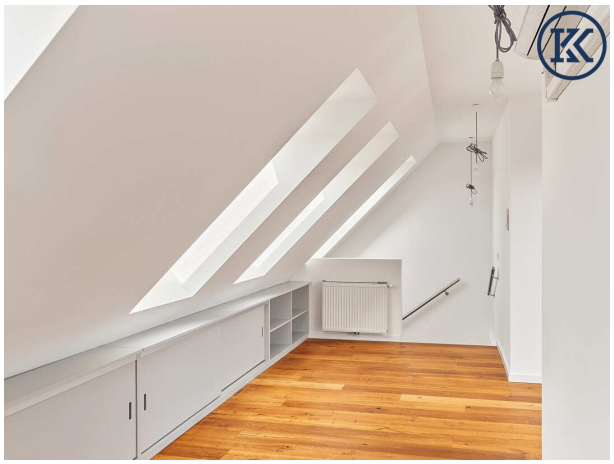



Fahrdrahthöhe 3,80m







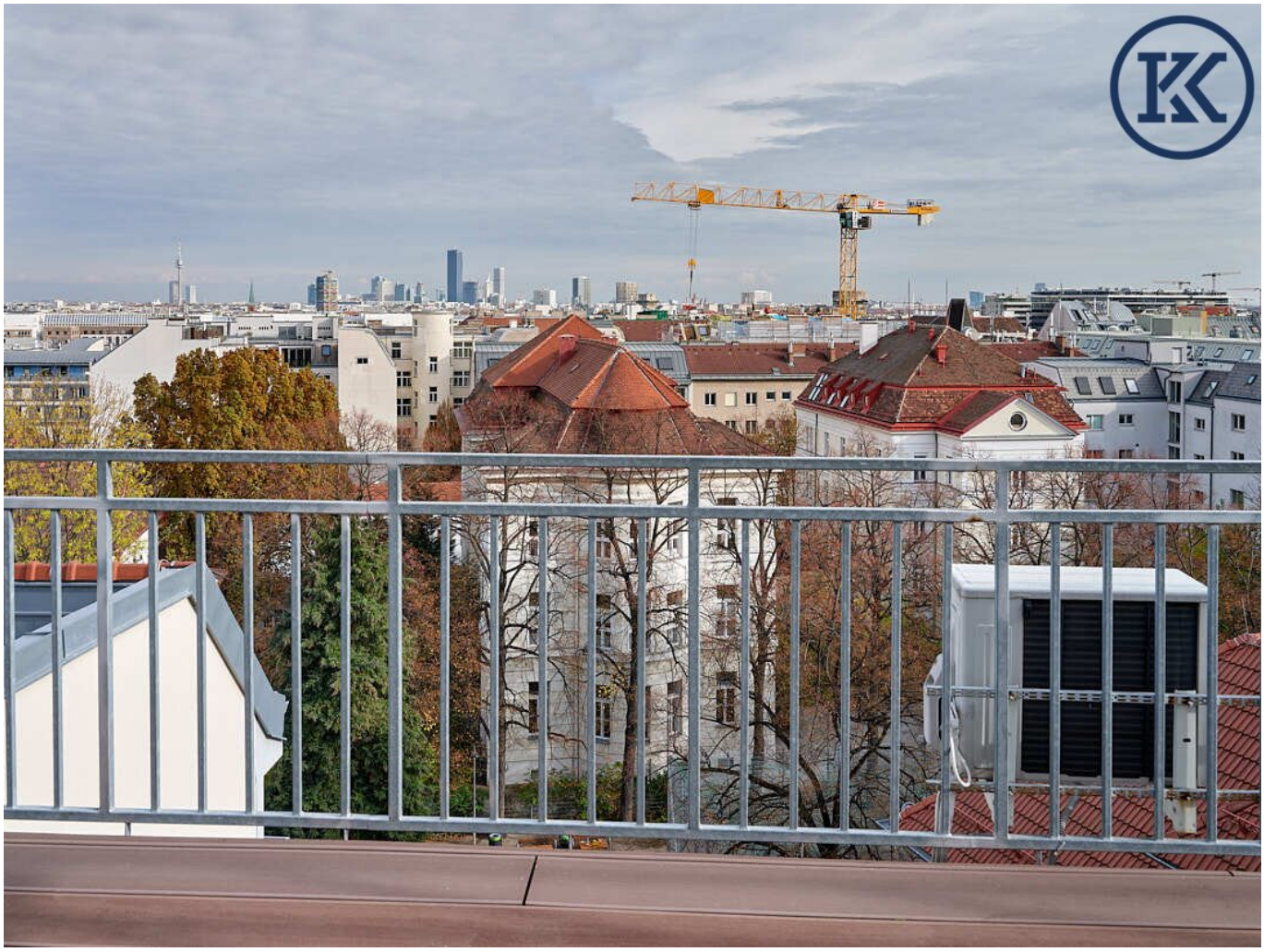










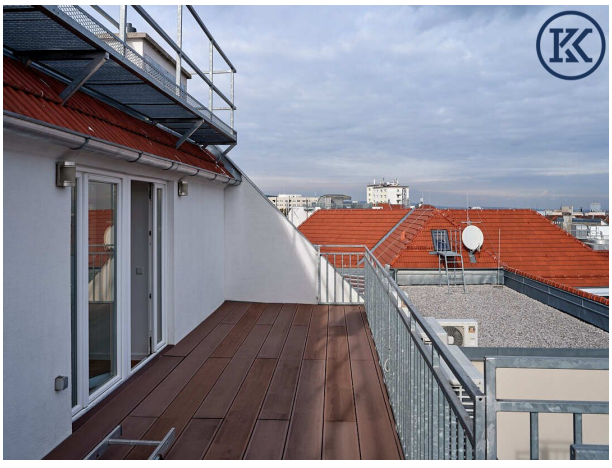






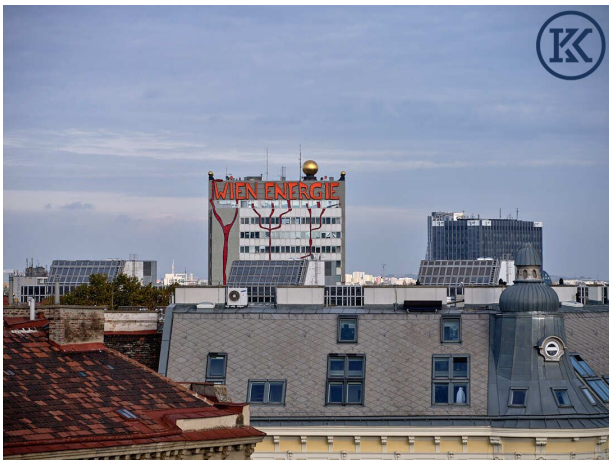







WIEN ENERGIE




WIEN ENERGIE

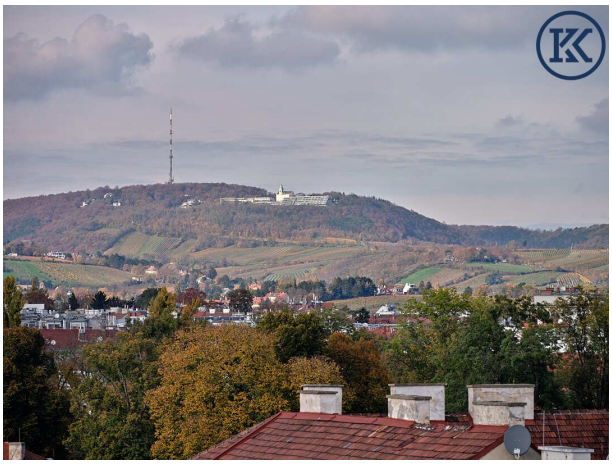














Energiekennzahlen	HWB kWh/(m² · a)	fGEE
A++		
A+		
A		
B	43,20	
C		1,07
D		
E		
F		
G		

360

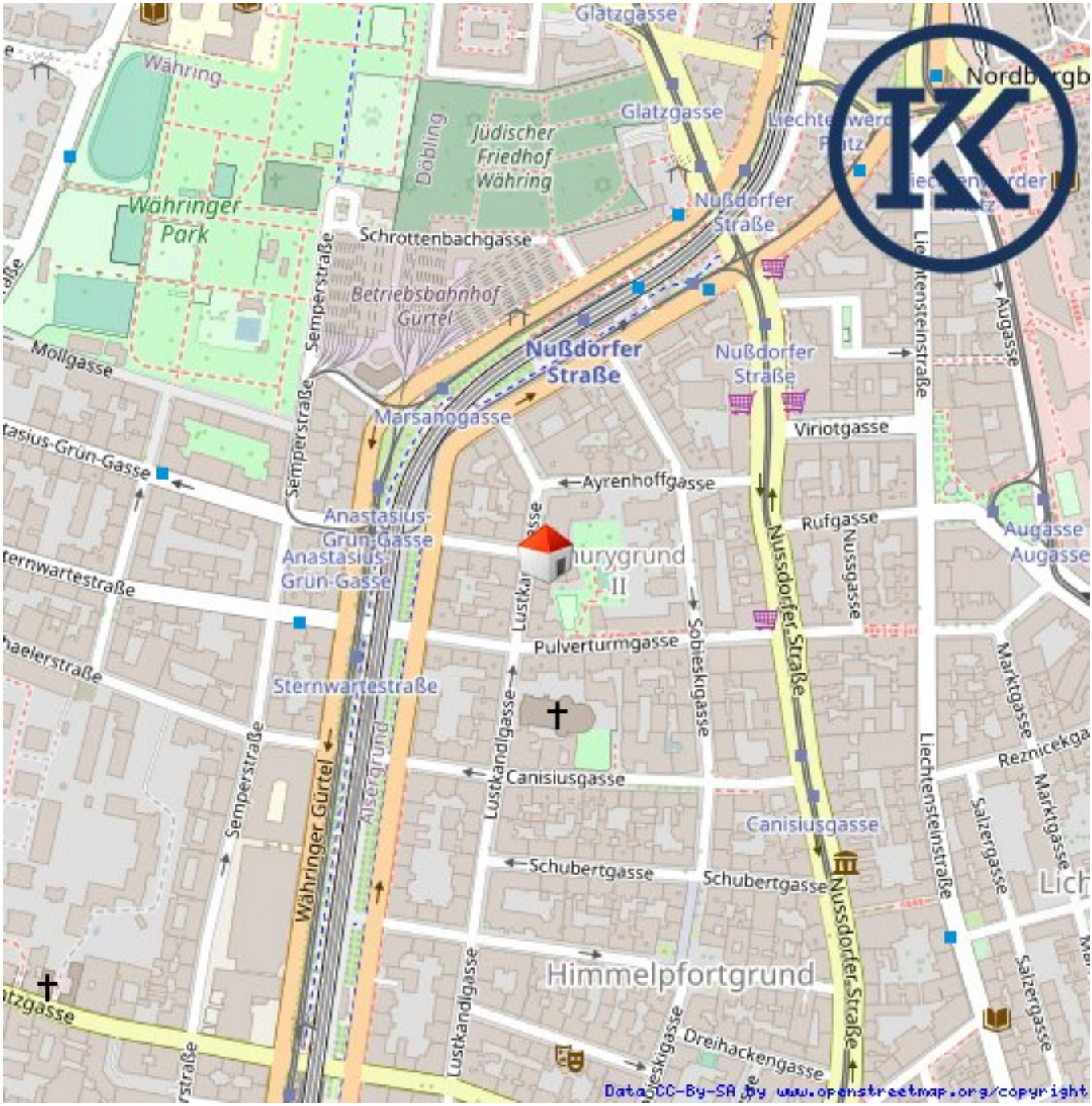
ERLEBEN SIE UNSERE IMMOBILIE ONLINE!

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


2.45 m
2.24 m
0.3 m²
5.9 m²
0.1 m²
Flur
22.6 m²
Terrasse
24.4 m²
0.1 m²
0.9 m²
Badezimmer
5.7 m²
0.2 m²
0.1 m²
0.1 m²
8.40 m
2.31 m
10.69 m
11.49 m
1.00 m
1.45 m
2.24 m
6.15 m


5.11 m
3.96 m
0.90 m
4.65 m
2.23 m
3.66 m
2.76 m
2.77 m
11.49 m
1.11 m
Küche
11.0 m²
Wohnzimmer
46.8 m²
Terrasse
6.0 m²
Kinderzimmer
7.7 m²
Abstell
2.0 m²
Schlafzimmer
12.6 m²
Gäste WC
1.9 m²
Badezimmer
4.0 m²
3.43 m
1.36 m
1.03 m
2.13 m
1.23 m
10.98 m


Währing
Glatzgasse
Jüdischer Friedhof Währing
Döbling
Währinger Park
Schrottenbachgasse
Nußdorfer Straße
Semperstraße
Betriebsbahnhof Gürtel
Mollgasse
Nußdorfer Straße
Marsanogasse
Viriotgasse
Ayrenhoffgasse
Anastasius-Grün-Gasse
Rufgasse
Nussdorfer Straße
Augasse
Pulverturmgasse
Sobieskigasse
Sternwartestraße
Lustkandlgasse
Canisiusgasse
Währinger Gürtel
Alsergrund
Schubertgasse
Himmelpfortgrund
Dreihackengasse
Liechtensteinstraße
Marktgasse
Salzergasse
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright

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

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