ALLES UNTER EINEM DACH - Die Wohnung für Individualisten mit privater Innenterrasse



Private heimelige Innen-Terrasse (Ki hat begrünt und möbliert)

Objektnummer: 4860

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1877
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,21 m²
Nutzfläche:	122,29 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	4,44 m²
Heizwärmebedarf:	E 165,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,10
Kaufpreis:	770.000,00 €
Betriebskosten:	179,68 €
USt.:	21,48 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

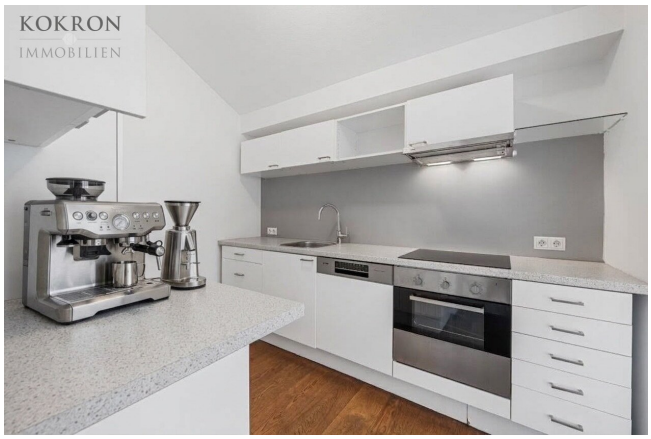


DI Arch. Thomas Nöldner

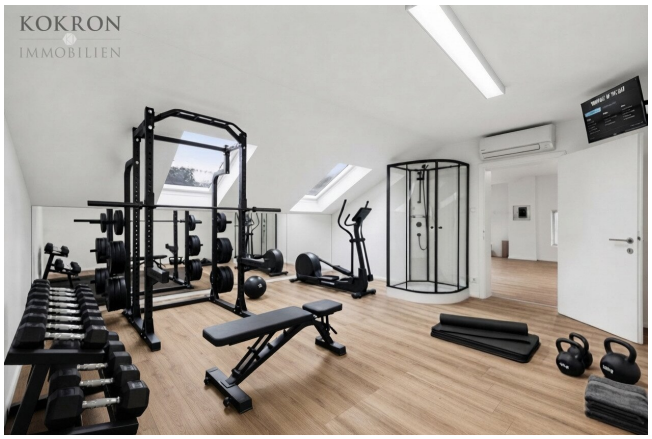
Kokron Immobilien e.U.


KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON

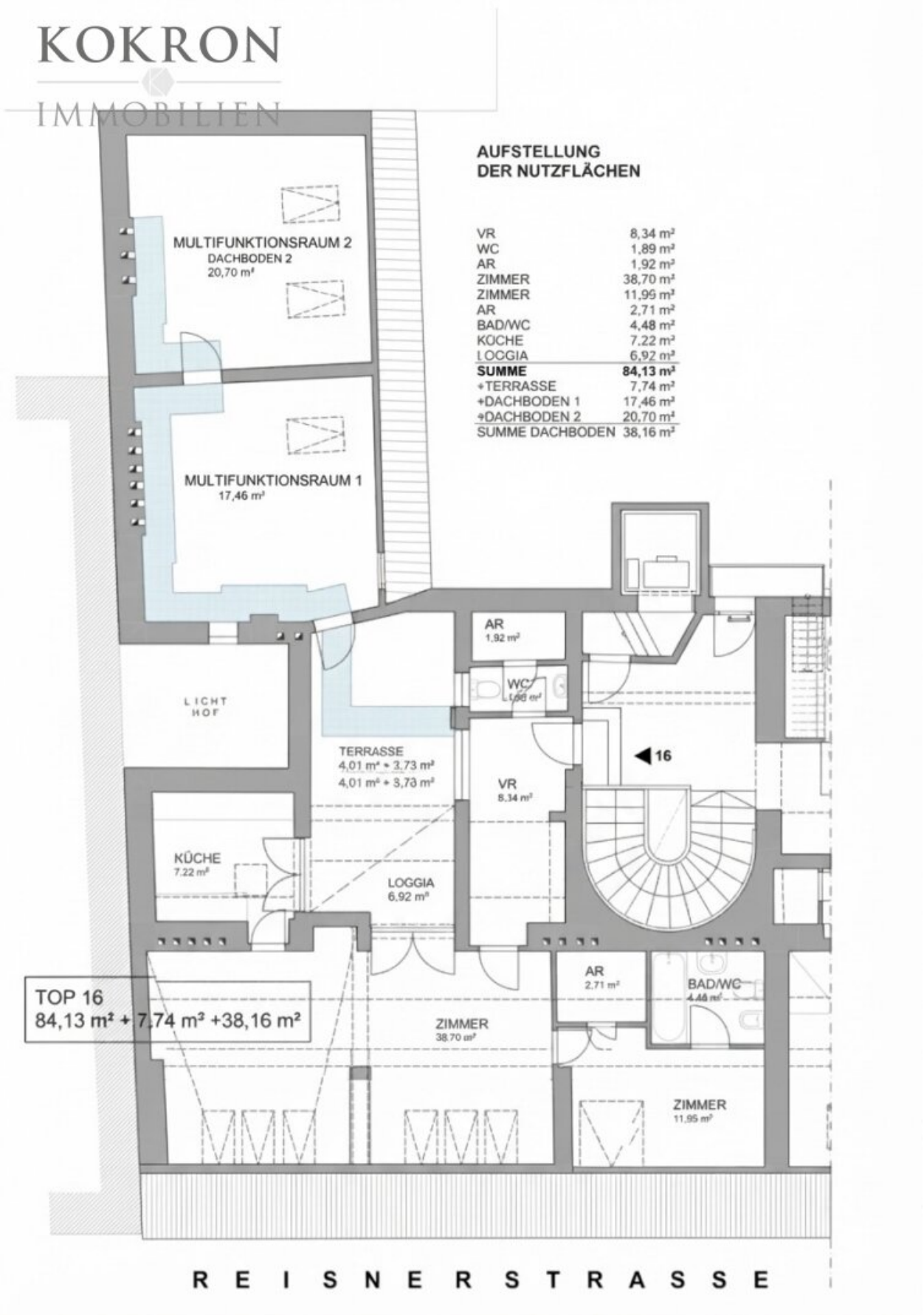

KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

ALLES UNTER EINEM DACH

Egal ob Sie Wohnen und Home-Office, Wohnen und Büro, Wohnen und Praxis, Wohnen und Sporteln, Wohnen und Lagern oder Wohnen und Gäste oder, oder, oder brauchen, diese Dachgeschoß-Immobilie kann Ihnen all diese Möglichkeiten erfüllen.

Im **begehrten Botschaftsviertel** des 3. Wiener Bezirks erwartet Sie diese **individuelle Dachgeschosswohnung** in einem repräsentativen historischen Gebäude aus dem Jahr 1877.

Der rund **77 m² große private Wohnbereich** mit einem großzügigen Wohnzimmer, einer separaten Küche, einem Schlafzimmer mit Bad und WC en suite, sowie einem begehbaren Kleiderschrank garantiert Ihnen eine **absolute Ruhe- und Intimsphäre**. Die geschützte, hofseitige **Loggia** mit anschließender **Innen-Terrasse** erweitert den Wohnraum ins Freie.

Aber der **absolute Clou** der Wohnung sind die beiden angrenzenden **Mehrzweck-Räume mit insgesamt knapp 40 m² zusätzlicher Nutzfläche.** Diese sind über den gemeinsamen Vorraum und die Innen-Terrasse zu erreichen. Im Vorraum befindet sich zudem eine separate Gäste-Toilette, so daß man beim Benutzen der Zusatzräume zu keinem Zeitpunkt den privaten Wohnbereich betreten muß. **Die Nutzungmöglichkeiten dieser Zusatzräume sind nahezu grenzenlos.**

Die sehr z**entrale Lage** zwischen **Belvedere, Stadtpark** und **Wien-Mitte** verbindet urbanes Lebensgefühl mit hervorragender Infrastruktur und Verkehrsanbindung. U-Bahn, S-Bahn, CAT, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und zahlreiche Grünanlagen befinden sich in unmittelbarer bzw. kurzer Gehentfernung. Die **Innenstadt von Wien** ist in kürzester Zeit **fussläufig** zu erreichen.

Eine außergewöhnliche Immobilie für Individualisten, die das Besondere suchen und mitten in Wien Raum für persönliche Wohn- und Lebenskonzepte schaffen möchten.

Eine Immobilie, die förmlich danach schreit , vor Ort und Live angesehen zu werden. Fordern Sie gleich das Exposé an und vereinbaren Sie unverbindlich einen Besichtigungstermin.

Nochmals die Highlights auf einen Blick

- Dachgeschosswohnung in repräsentativem historischem Gebäude aus 1877

- begehrte Lage im Botschaftsviertel des 3. Bezirks

- ca. 77 m² privater Wohnbereich
- großzügiges Wohnzimmer mit ca. 38,70 m²
- separate Küche
- Schlafzimmer mit Bad/WC en suite
- begehbarer Kleiderschrank
- hofseitige, geschützte Loggia mit anschließender Innen-Terrasse
- zwei zusätzliche Räume mit insgesamt knapp 40 m²
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten, Atelier oder Studio
- Zugang zu den Zusatzräumen ohne Durchquerung des privaten Wohnbereichs
- Personenaufzug
- Kellerabteil
- Klimaanlage
- Beheizt mit Wärmepumpe
- individuelle und außergewöhnliche Raumaufteilung
- hervorragende innerstädtische Infrastruktur

Sie möchten diese Immobilie gerne besichtigen? Kontaktieren Sie mich bitte jederzeit, ich stehe Ihnen auch an Tagesrandzeiten oder am Wochenende zur Verfügung.

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 <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap