

"La Boheme" in Wien - Ein Zuhause für Individualisten



Wohnzimmer - KI Vorschlag

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:	

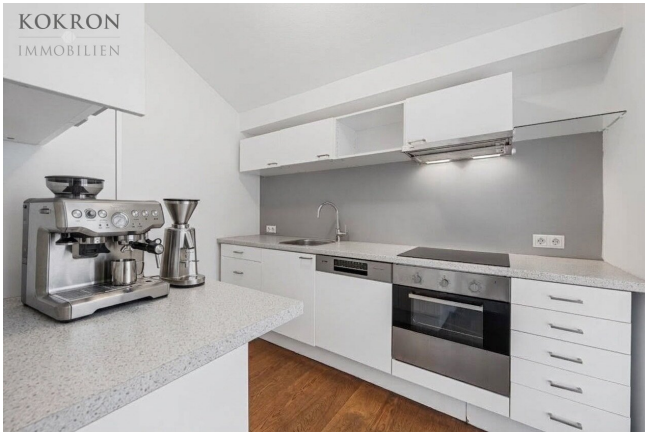
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Arch. Thomas Nöldner

Kokron Immobilien e.U.





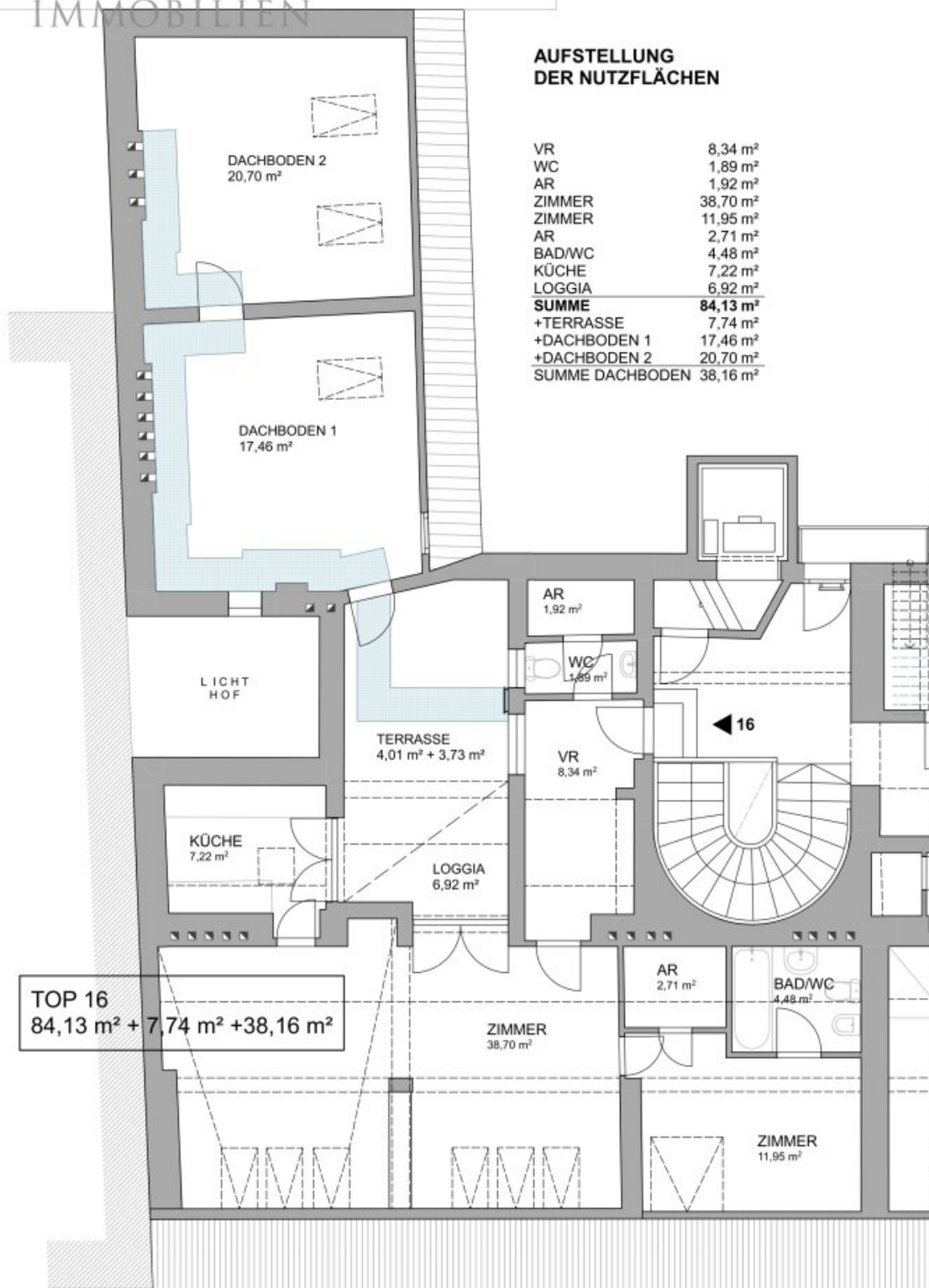


KOKRON

IMMOBILIEN

AUFSTELLUNG DER NUTZFLÄCHEN

VR	8,34 m ²
WC	1,89 m ²
AR	1,92 m ²
ZIMMER	38,70 m ²
ZIMMER	11,95 m ²
AR	2,71 m ²
BAD/WC	4,48 m ²
KÜCHE	7,22 m ²
LOGGIA	6,92 m ²
SUMME	84,13 m²
+TERRASSE	7,74 m ²
+DACHBODEN 1	17,46 m ²
+DACHBODEN 2	20,70 m ²
SUMME DACHBODEN	38,16 m²



REISNERSTRASSE

Objektbeschreibung

Über den Dächern Wiens – außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit Freiraum für mehr

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 umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, eine separate Küche, ein Schlafzimmer mit Bad und WC en suite sowie einen begehbaren Kleiderschrank. Eine geschützte, hofseitige Loggia mit anschließender Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie.

Das besondere Highlight bilden zwei angrenzende Räume mit insgesamt knapp 40 m² zusätzlichen Nutzflächen. Sie sind über den Vorraum und die Freiflächen erreichbar, ohne den privaten Wohnbereich betreten zu müssen – ideal etwa als Homeoffice, Atelier, Studio, Arbeits- oder Gästebereich.

Die zentrale 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.

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

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