

Eleganz und Moderne verbinden sich in dieser wunderschönen Dachgeschosswohnung: perfekte Gegebenheiten für Paare und Singles



Objektnummer: 9809

Eine Immobilie von BeFirst Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	87,61 m ²
Lagerfläche:	31,56 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 274,70 kWh / m ² * a
Betriebskosten:	205,96 €
USt.:	24,94 €

Ihr Ansprechpartner



Barbara Karoline Preis

BeFirst Immobilien GmbH
Untere Weißgerberstraße 16/4
1030 Wien

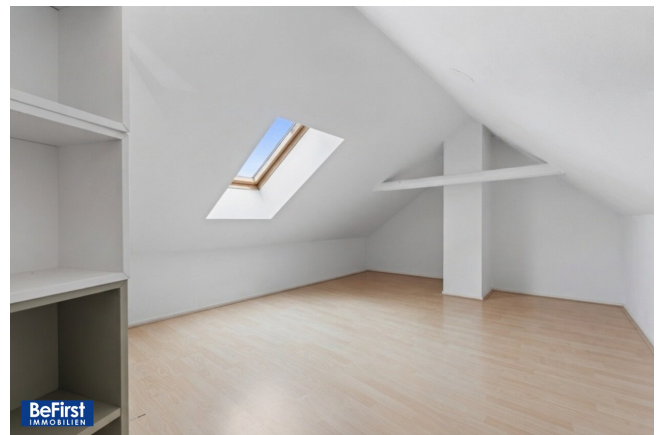
T +436769206640

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



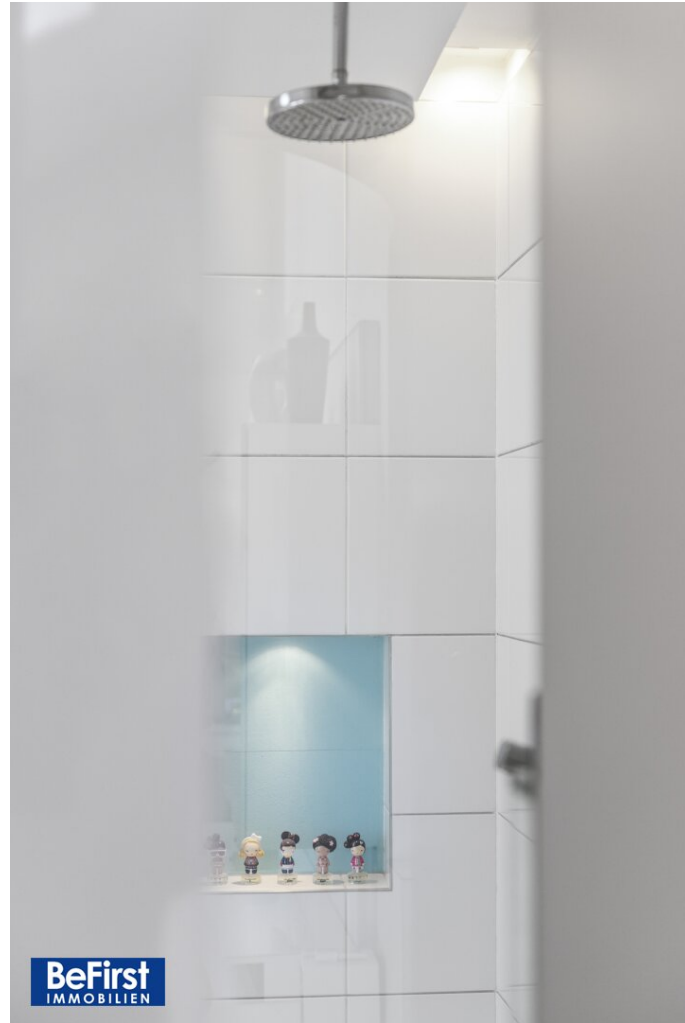


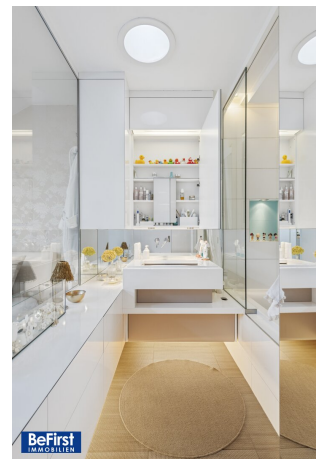
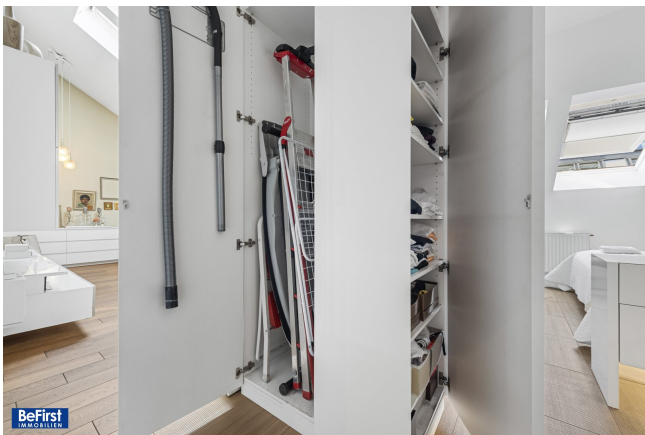






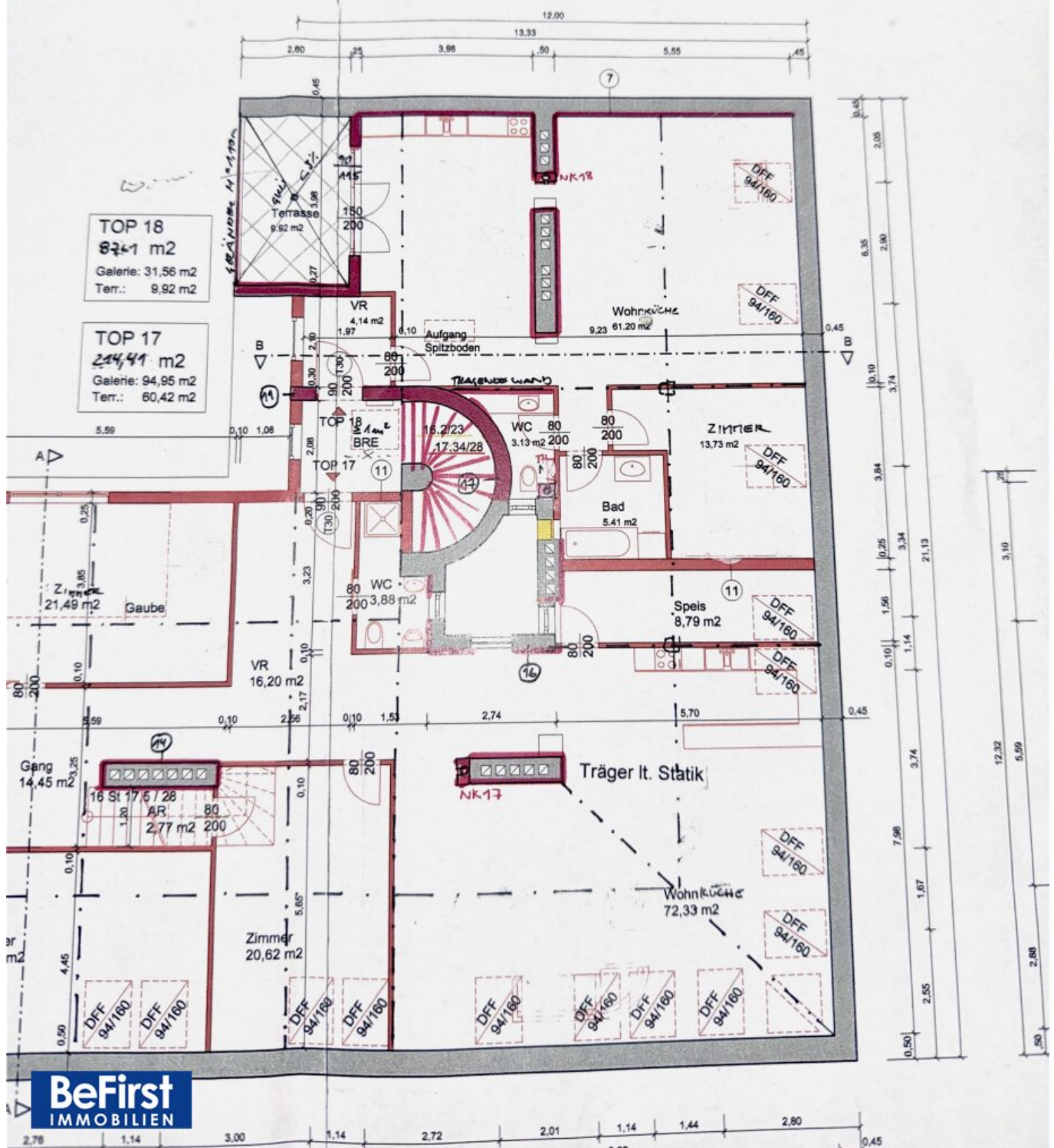














Objektbeschreibung

Dieses Dachterrassenjuwel bietet mit rd. 83m² Wohnfläche aufgrund ihrer architektonisch hervorragenden Gestaltung, ein offenes Wohngefühl, das man in dieser Form nur selten findet. Das Herzstück dieser Immobilie bildet der weitläufige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit exklusiver offener Küche. Die unterschiedlichen Raumhöhen verleihen darüber hinaus ein besonderes Gefühl von Großzügigkeit. Moderne Dachflächenfenster mit Sonnenschutz sorgen zusätzlich für viel Licht und eine angenehme Atmosphäre. Die herrliche, südostseitig ausgerichtete Dachterrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie. Sie ist vollkommen ruhig, nicht einsehbar und bietet einen schönen Grünblick – ein privater Rückzugsort mitten in der Stadt. Der separate Schlafbereich mit Schlafzimmer und Bad en suite viel und bildet einen angenehmen Gegenpol zum offenen, hellen Wohnbereich. Damit eignet sich diese besondere Immobilie ideal für Singles oder Paare, die außergewöhnliche Architektur, Großzügigkeit und Ruhe schätzen. Auch Stauraum wurde durchdacht in die Gestaltung integriert: Waschmaschine, Trockner, Reinigungsutensilien und weitere Haushaltsgegenstände verschwinden unauffällig in eigens dafür vorgesehenen Einbauten, ohne das klare Gesamtbild der Wohnung zu beeinträchtigen. Darüber hinaus steht ein über eine Auszugsleiter erreichbarer, hochwertig ausgebauter Speicher zur Verfügung, der außergewöhnlich viel zusätzliche Nutz- und Lagerfläche bietet. Sämtliche Fixeinbauten verbleiben in der Wohnung und sind Bestandteil des Verkaufs. Die Übernahmeweiterer freistehender Möbel kann nach Vereinbarung erfolgen. Beheizt wird mit Gas. Ein Kaminanschluss ist gegeben und damit die Möglichkeit eines Kaminofens. Die Kühlung erfolgt über eine Klimaanlage.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer 4,14m²
- Essbereich mit offener Küche, Wohnzimmer 61,20m²
- Terrasse 9,92m²
- Schlafzimmer 13,73m² mit angeschlossenen Bad (Badewanne) 5,41m²
- WC 3,13

OG

- Stauraum 31,56m²

Lage:

Die Leopoldstadt zählt aktuell zu den besonders begehrten Bezirken Wiens. In ruhiger Lage des Volkertviertels gelegen, gelangt man auf kurzem Weg zu sämtlichen Freizeit- und Naherholungsgebieten wie dem grünen Prater, der Donauinsel und der alte Donau aber auch der Augarten und der nahe gelegene Karmelitermarkt liegen in nächster Nähe. Radwege sind quasi vor der Türe und sämtliche öffentliche Verkehrsmittel in alle Richtungen sind auf kurzem Weg erreichbar. Das Angebot an Bildungs- und Kultureinrichtungen ist hervorragend und die kulinarische Vielfalt lässt ebenso keine Wünsche offen.

Sehr gerne stehe ich Ihnen jederzeit für weitere Fragen und ausführliche Besichtigungen zur Verfügung.

Barbara Preis

geprüfte Immobilienmaklerin

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 <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap