

## **Urban Hideaway - Komplett hofseitig - Großzügige Terrasse**



**Objektnummer: 7485/306**

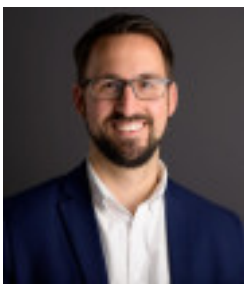
**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Gussenbauergasse                        |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß                   |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1090 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2002                                    |
| Zustand:                      | Neuwertig                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 65,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 77,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,77                           |
| Kaufpreis:                    | 495.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 146,00 €                                |
| Sonstige Kosten:              | 87,00 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

17.820,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

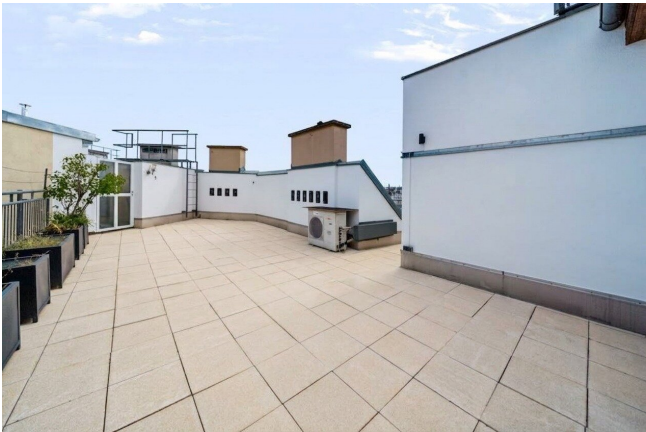


**Ing. Raoul-Arthur Billan**

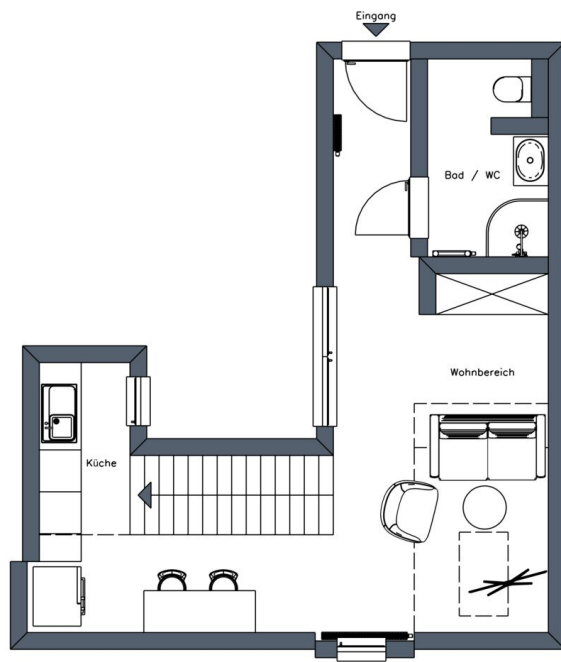
Arthur Real GmbH  
Handelskai 300A / I / EG09

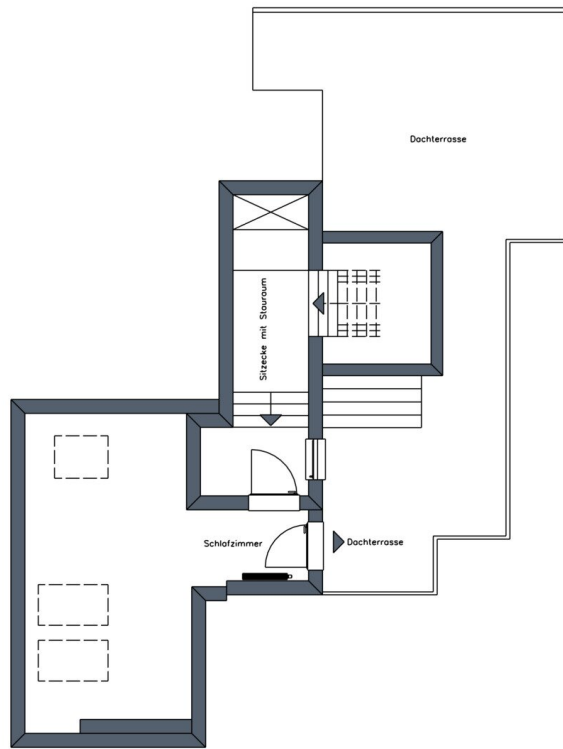












# Objektbeschreibung

## Urban wohnen. Ruhig leben. Über den Dächern des Alsergrunds.

Diese außergewöhnliche **Dachgeschoss-Maisonette in der Gussenbauergasse** verbindet eine hervorragende innerstädtische Lage mit einem für Wien besonders wertvollen Vorteil: Die Wohnung ist **komplett zum Innenhof ausgerichtet** und bietet dadurch ein angenehm ruhiges und privates Wohngefühl.

Auf rund **65 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, verteilt auf **zwei Dachgeschosse**, entsteht ein moderner und zugleich außergewöhnlicher Grundriss. Das besondere Highlight ist die rund **46 m<sup>2</sup> große, vollständig hofseitige private Terrasse** – ein großzügiger Freiraum.

Im **1. Dachgeschoss** befindet sich der Eingangsbereich mit Vorzimmer. Von hier gelangt man in das modern ausgestattete **Badezimmer mit WC, Dusche und Waschmaschinenanschluss**. Ein Fenster zum Lichthof sorgt zusätzlich für natürliche Belichtung und Belüftungsmöglichkeit. Herzstück dieser Ebene ist der offene **Wohnbereich mit Kochnische**, der viel Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich bietet.

Über die innenliegende Treppe gelangt man in das **2. Dachgeschoss**. Praktischer **Stauraum im Bereich des Stiegenaufgangs** nutzt die vorhandene Fläche optimal aus. Auf dieser Ebene befindet sich das separate Schlafzimmer – angenehm vom Wohnbereich getrennt und damit ideal als privater Rückzugsbereich.

Vom oberen Geschoss führt der Ausgang direkt auf die **großzügige, komplett hofseitige Terrasse**. Mit rund 46 m<sup>2</sup> bietet sie außergewöhnlich viel Platz für einen großen Esstisch, Lounge-Bereich, Pflanzen und entspannte Stunden im Freien. Gerade die Kombination aus zentraler Stadtlage und einem derart großzügigen privaten Außenbereich macht diese Wohnung besonders.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen **Jalousien an sämtlichen Fenstern sowie Klimaanlage auf beiden Wohnebenen**. Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in neuwertigem Zustand und ist sofort beziehbar. Auch ein Personenaufzug ist im Haus vorhanden.

## Lage

Die Lage in **1090 Wien** bietet eine ausgezeichnete Kombination aus urbanem Leben, Nahversorgung und öffentlicher Anbindung. Die **U4-Station Friedensbrücke sowie der Franz-Josefs-Bahnhof liegen nur wenige Gehminuten entfernt**, Straßenbahnverbindungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Supermarkt, Bäckerei, Apotheke und zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die

Nähe zu Universität und medizinischer Infrastruktur macht die Lage besonders attraktiv.

Gleichzeitig befinden sich mit dem **Donaukanal und dem Liechtensteinpark** attraktive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung.

So verbindet die Wohnung kurze Wege in die Wiener Innenstadt mit der Ruhe einer vollständig hofseitigen Dachgeschosslage.

**Eine besondere Maisonette für alle, die zentrale Lage, Ruhe und einen außergewöhnlich großzügigen privaten Freiraum miteinander verbinden möchten.**

Lust auf eine Besichtigung? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Immobilien kaufen und verkaufen? bettercallraoul

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap