Urban Hideaway - Komplett hofseitig - Großzügige Terrasse



Objektnummer: 7485/306

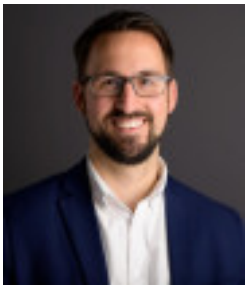
Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gussenbauergasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2002
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	146,00 €
Sonstige Kosten:	87,00 €
Provisionsangabe:	

17.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

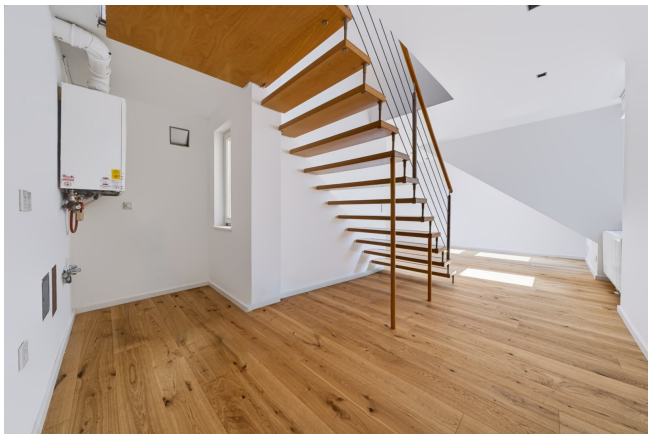


Ing. Raoul-Arthur Billan

Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09

















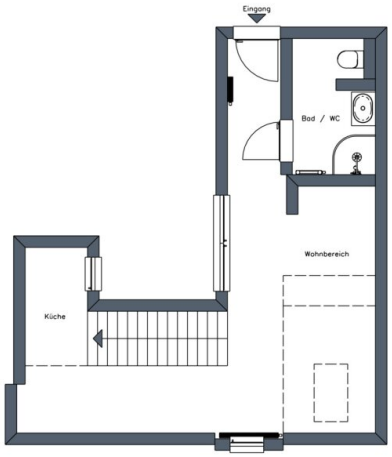



MODERNE, KLASSISCHE GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN
ZEITLOS – HOCHWERTIG – HARMONISCH

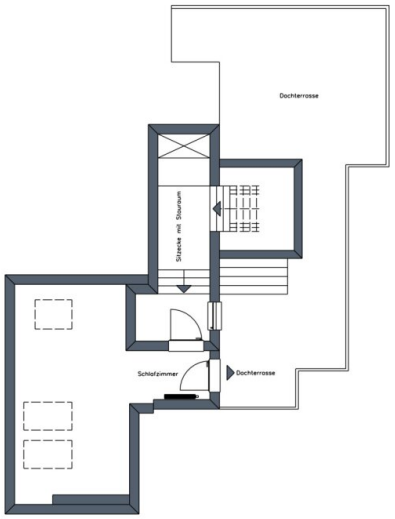








1.Dachgeschoß



2.Dachgeschoß

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 m² Wohnfläche**, verteilt auf **zwei Dachgeschosse**, entsteht ein moderner und zugleich außergewöhnlicher Grundriss. Das besondere Highlight ist die rund **46 m² 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 m² 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 Klimaanlagen 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