Über den Dächern von Gersthof: Dachgeschoss mit Terrassen und Weitblick



Wohnküche, untere Ebene

Objektnummer: 5500

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ferrogasse 9
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	232,91 m²
Nutzfläche:	232,91 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,09 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	5.875,72 €
Kaltmiete (netto)	4.091,77 €
Kaltmiete	5.069,75 €
Betriebskosten:	977,98 €
Heizkosten:	240,73 €
USt.:	565,24 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Jakob Lütgenau








LANDAA


LANDAA


LANDAA







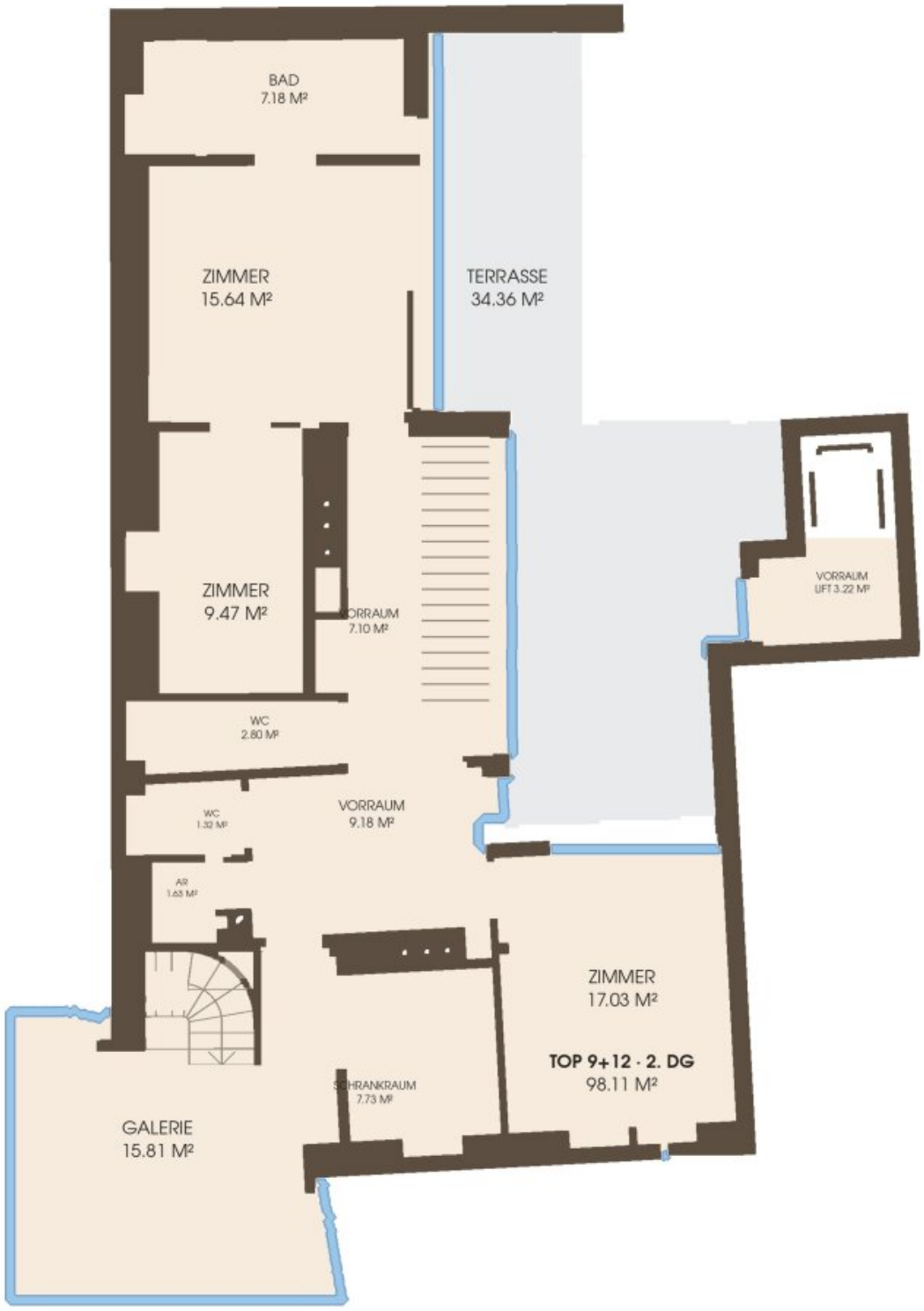


TOP 9+12 · DACHGESCHOSS ÜBER ZWEI EBENEN · 1180 WIEN

1. DG · Wohnnutzfläche 134,80 m² · Terrasse 18,15 m²

Gesamt 232,91 m² Wohnnutzfläche und 52,51 m² Terrassen · Darstellung nicht maßstabsgetreu

LANDAA



TOP 9+12 · DACHGESCHOSS ÜBER ZWEI EBENEN · 1180 WIEN

2. DG · Wohnnutzfläche 98,11 m² · Terrasse 34,36 m²

Gesamt 232,91 m² Wohnnutzfläche und 52,51 m² Terrassen · Darstellung nicht maßstabsgetreu

LANDAA

Objektbeschreibung

Manche Wohnungen besichtigt man. Diese erlebt man. Hoch über den Dächern von Gersthof, dort wo Währing am leisesten ist, erwartet Sie ein Dachgeschoss über zwei Ebenen. Das Beste aus zwei Welten: Altbaucharme an der Fassade, im Stiegenhaus und in den raumhohen Türen, dahinter ein Ausbau aus 2021 auf dem neuesten Stand der Technik.

Zwei Terrassen, zwei Stimmungen: Die untere mit rund 18 m² erweitert den Wohn- und Essbereich ins Freie, ruhig zum Innenhof, der Essplatz glasüberdacht mit ausfahrbarem Sonnenschutz, ideal für das Frühstück im Morgenlicht. Die obere mit rund 34 m² in Thermoesche ist für die besonderen Momente: ein Blick über die Dächer bis weit über Wien. Zusammen über 50 m² Freifläche hoch über Gersthof.

Zwei Wohnungen wurden hier zu einer zusammengelegt, und so entsteht eine Fläche, die man im Dachgeschoss selten findet: rund 233 m², kaum Dachschrägen, Parkett in jedem Raum, zwei Kamine und ein Hauslift, der mit Code bis auf die obere Terrasse fährt. Das Herzstück ist die Wohnküche mit rund 52 m², in der eine Küche von Leicht auf das Feuer im Kamin trifft. Von der Bibliothek mit dem zweiten Kamin führt eine geschwungene Treppe hinauf zur Galerie, einem rundum verglasten Arbeitsplatz, der sich anfühlt wie eine Loge über der Stadt. Daneben das Master Bedroom mit Walk-in Closet, En-Suite-Bad und Terrassenzugang, ein zweites lichtdurchflutetes Zimmer mit eigenem Zugang zur Terrasse und ein Kabinett.

Was man nicht sieht, spürt man: Wärmepumpe statt Gas, Heizen und Kühlen über Böden, Decken und teilweise Wände, Photovoltaik am Dach. Das Haus ist in Familienbesitz, die Eigentümer wohnen selbst hier und legen Wert auf ein ruhiges, gepflegtes Miteinander. Wer genau das schätzt, wird sich hier wohlfühlen. Eine Hausbesorgerin aus der Nachbarschaft hält alles in Schuss.

Platz für eine Familie, für Menschen, die ihre Ruhe haben wollen, oder für alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten: Zwei offizielle Tops eröffnen dafür Spielräume, die sich im persönlichen Gespräch am besten erklären lassen: Ein Teil der Wohnung kann als Büro genutzt und verrechnet werden, für Selbständige und Unternehmen auch steuerlich interessant. Wer rein privat wohnt, hat davon keinerlei Nachteil, nur den Platz von zwei Tops unter einem Dach. Ein Garagenplatz mit E-Ladestation im Haus ist optional um 125,00 € brutto monatlich erhältlich, ein weiterer Stellplatz in der Gentzgasse nach Vereinbarung. Kellerabteil inkludiert. Bezugsfertig nach Vereinbarung, frühestens ab Dezember 2026, befristet auf 5 Jahre, Kaution drei bis sechs Bruttomonatsmieten nach Vereinbarung. Möbelübernahme und Haustiere nach Vereinbarung.

Monatliche Gesamtbelastung 5.875,72 € brutto inklusive Betriebskosten, Heizkosten und Inventarmiete. Energieausweis: HWB 32,09 kWh/m²a (Klasse B), fGEE 0,787 (Klasse A). Gemäß Erstauftraggeberprinzip trägt der Vermieter die Provision, für Mieter fällt keine Provision an.

Das ausführliche Exposé mit Grundrissen, allen Flächen und Details erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Gerne steht Ihnen Herr Lütgenau bei Fragen oder einem zeitnahen Besichtigungswunsch unter +43 1 890 90 41 1006 zur Verfügung!

Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf www.landaa.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Immobilienmakler erklärt, dass er entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <125m
Apotheke <150m
Klinik <775m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <175m
Kindergarten <175m
Universität <700m
Höhere Schule <375m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <175m
Einkaufszentrum <1.600m

Sonstige
Geldautomat <125m
Bank <125m
Post <200m
Polizei <825m

Verkehr
Bus <75m
U-Bahn <1.300m
Straßenbahn <75m
Bahnhof <275m
Autobahnanschluss <2.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap