

**Genießen Sie die letzten Herbsttage über den Dächern
Wiens | großzügige Panoramadachterrasse | FERNBLICK |
Tiefgaragenstellplatz**



Wohnbereich

Objektnummer: 17150

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	123,04 m²
Nutzfläche:	154,50 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	1.395.000,00 €
Betriebskosten:	274,95 €
USt.:	27,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

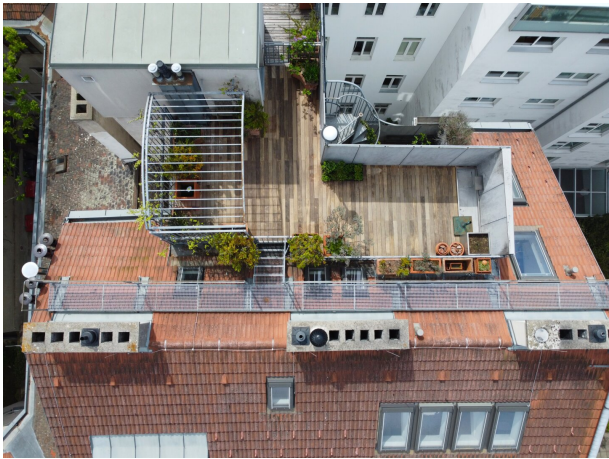
Ihr Ansprechpartner



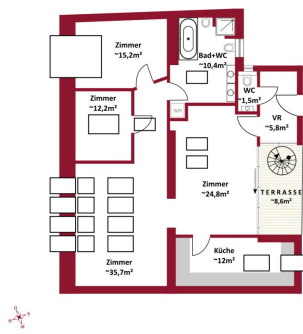
Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098







Objektbeschreibung

Herbsttage mit Weitblick

Wenn draußen die Luft kühler wird, entfaltet dieses Zuhause seinen ganz besonderen Charme. **Großzügige Fensterflächen, außergewöhnliche Raumhöhen und ein offenes Wohnkonzept** verleihen der Wohnung ein helles, luftiges Ambiente mit besonderem Charakter.

Auf **rund 123 m² Wohnfläche** erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, die sich sowohl für **Paare als auch für kleine Familien** hervorragend eignet. Herzstück der Wohnung ist der ca. **60 m² große Wohn- und Essbereich**, der viel Platz für gemeinsames Wohnen, Kochen und Genießen bietet. Eine angrenzende **Terrasse mit ca. 9 m²** erweitert den Wohnbereich nach draußen.

Zwei Schlafzimmer ermöglichen eine flexible Nutzung – beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice. Das rund **10 m² große Tageslichtbad** ist mit **Badewanne, Dusche und WC** ausgestattet und bietet angenehmen Komfort im Alltag.

Das weiteres Highlight wartet eine Etage höher: Die rund **23 m² große Panoramadachterrasse** eröffnet einen herrlichen Blick über die Dächer Wiens. Ob entspannte Stunden in der Herbstsonne, ein Dinner unter freiem Himmel oder ein Glas Wein bei Sonnenuntergang – hier entsteht ein privater Rückzugsort mit außergewöhnlicher Atmosphäre.

Überblick:

1.Etage

- Wohnbereich: ca. 35,65 m² + 24,78 m²
- Küche: ca. 12,02 m²
- Zimmer 1: ca. 12,20 m²
- Zimmer 2: ca. 15,16 m²

- Bad/WC: ca. 10,35 m²
- WC: ca. 1,53 m²
- Vorraum: ca. 5,77 m²
- **Terrasse: ca. 8,61 m²**

2. Etage:

- **Panoramadachterrasse: ca. 22,85 m²**

Ein Garagen-Stellplatz kann zusätzlich für € 35.000,00 erworben werden.

Monatliche Vorschreibung für den Garagen-Stellplatz: € 73,44 zzgl. 20% USt.

Kostenübersicht:

Monatliche Betriebskostenvorschreibung inkl.Lift: € 342,06 zzgl. 10% USt

Monatliche Reparaturrücklage: € 130,60

Die Dachflächenfenster wurden diesen Sommer erneuert und bieten somit auch zeitgemäße Energieeffizienz.

Wenn Sie Lust auf ein besonderes Zuhause haben – kontaktieren Sie uns und überzeugen Sie sich selbst.

Gerne steht Ihnen Frau **Bettina Holzinger** für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [+43 664 358 24 26](tel:+436643582426) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap