

Wohnen über den Dächern der Josefstadt – Terrasse und Weitblick



Objektnummer: 26039

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,00 m²
Nutzfläche:	117,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 67,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	391,93 €
Sonstige Kosten:	124,34 €
Provisionsangabe:	

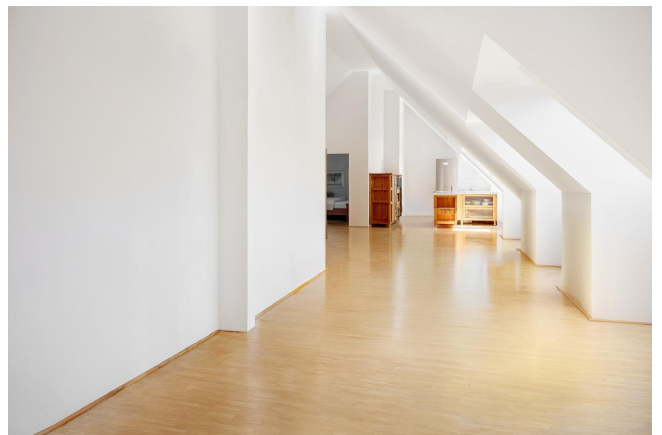
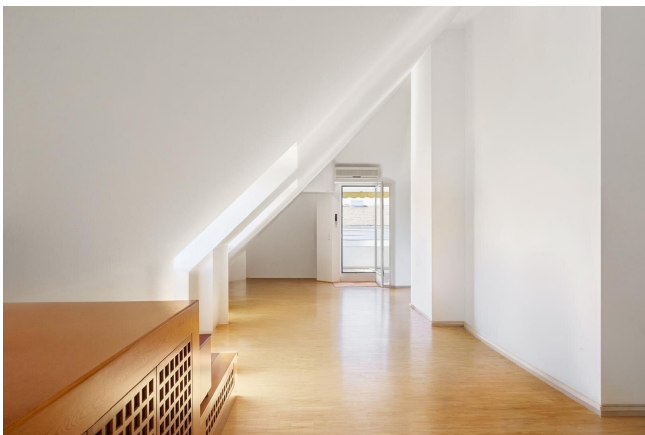
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Mario Rauch



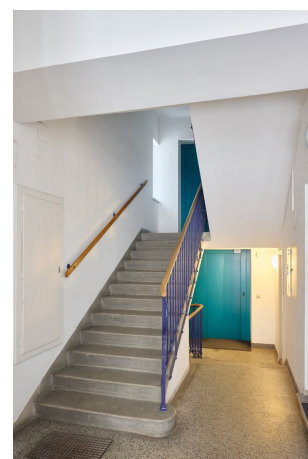




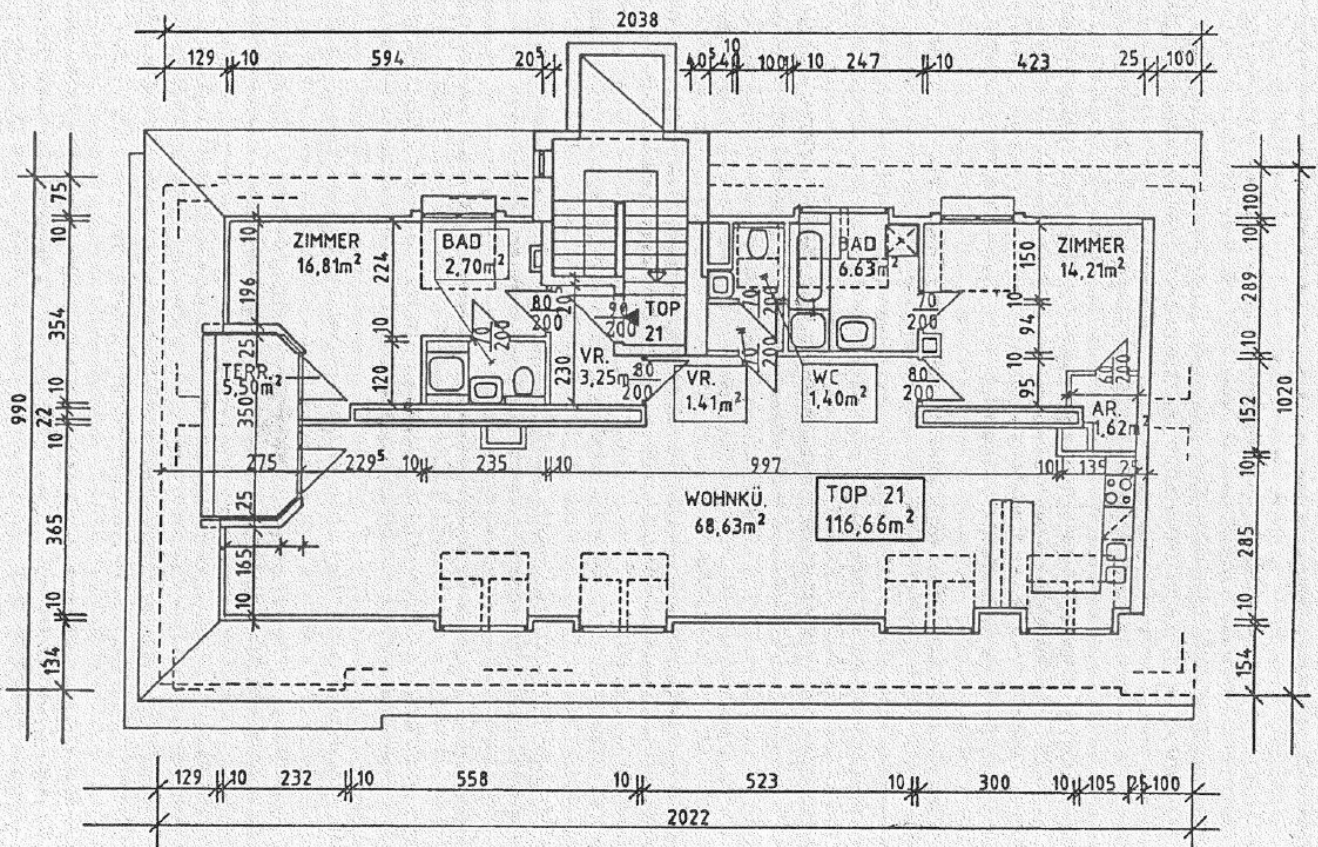








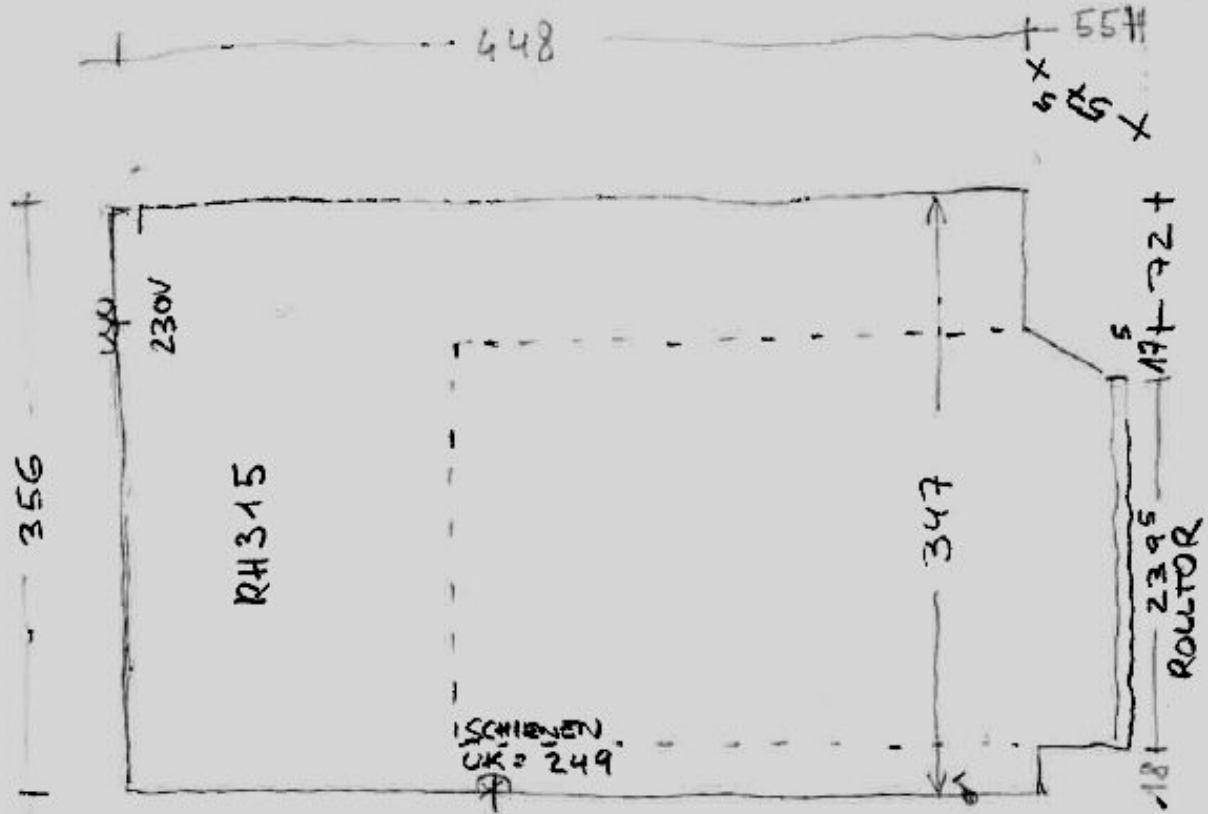




TOP 21: 116,66m² + 5,50m² TERRASSE
3 ZIMMER

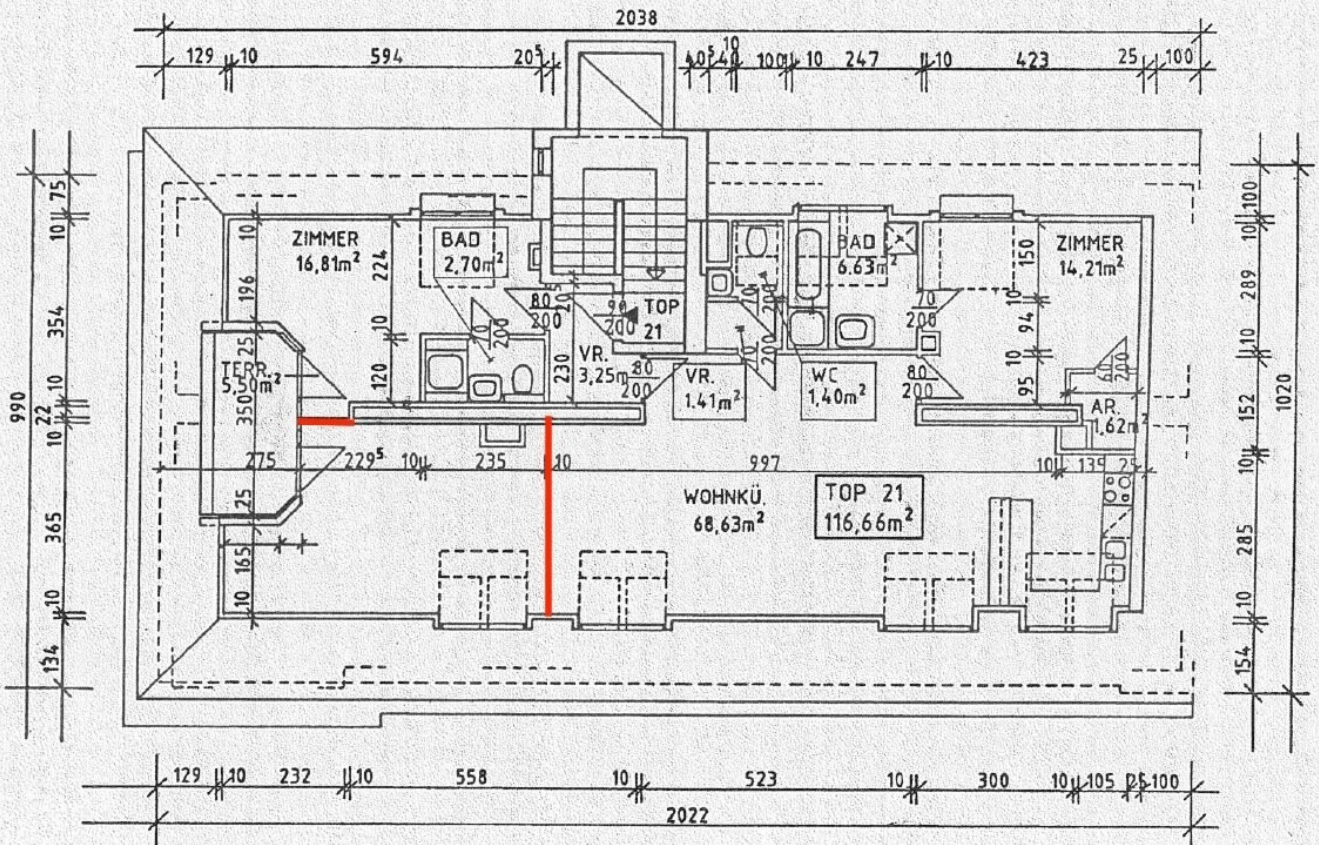
EINZELGARAGE

6 Rolltor



DURCHFARTSHÖHE 202 (verstellbar)

— " — BREITE 239,5



TOP 21: 116,66m² + 5,50m² TERRASSE
3 ZIMMER

Objektbeschreibung

Exklusives Dachgeschoß-Penthouse nahe Albertplatz – lichtdurchflutet, klimatisiert und mit Terrasse

Wohnen über den Dächern des 8. Bezirks: Diese außergewöhnliche Dachgeschoßwohnung in der Breitenfeldergasse verbindet großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein hohes Maß an Privatsphäre. Die gesamte Dachgeschoßebene steht im Eigentum eines einzigen Wohnungseigentümers und bietet einen freien Ausblick nach Süden, Westen und Norden.

Auf rund **117 m² Wohnfläche** erwarten Sie eine weitläufige Wohnküche, zwei weitere Zimmer sowie eine westseitige Terrasse. Ein besonderes Plus ist die ruhige Wohnatmosphäre mitten in der Stadt – mit ausgezeichnete Infrastruktur und kurzen Wegen in die Innenstadt sowie zum AKH.

Großzügiges Wohnen mit individuellem Gestaltungsspielraum

Das Herzstück der Wohnung bildet die knapp 70 m² große Wohnküche mit südseitiger Ausrichtung. Sie ist mit einer hochwertigen Massivholzküche inklusive Corian-Arbeitsplatte und Corian-Spüle sowie Geräten von Gaggenau und Miele ausgestattet. Von hier gelangen Sie auf die ca. 6 m² große Terrasse, die sich ideal für eine kleine Auszeit im Freien eignet.

Zwei weitere Zimmer mit West- bzw. Nordausrichtung ergänzen das Raumangebot. Eines davon verfügt ebenfalls über einen direkten Terrassenzugang.

Die derzeitige Raumaufteilung lässt sich bei Bedarf an persönliche Wohnbedürfnisse anpassen: Die offene Verbindung zwischen Wohnbereich und einem der weiteren Zimmer kann entsprechend der ursprünglichen Planung wieder geschlossen werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, innerhalb der großzügigen Wohnküche einen zusätzlichen Schlafraum abzutrennen.

Das Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster, ein separates WC mit Fenster, eine praktische Speis sowie ein begehbare Schrankraum sorgen für zusätzlichen Komfort.

Gepflegter Zustand und hochwertige Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist ohne größere Vorarbeiten beziehbar.

Zu den Ausstattungsmerkmalen zählen:

- Klimaanlage
- Elektrisch bedienbare Dachflächenfenster
- Innen- und Außenbeschattung der Dachflächenfenster
- Elektrische Terrassenmarkise inklusive Beleuchtung
- Vaillant-Gasetagenheizung mit Therme im Badezimmer
- Personenaufzug im Haus

Der Dachgeschoßausbau wurde Ende der 1990er-Jahre auf einem Bestandsgebäude aus den 1950er-Jahren errichtet.

Zentrale Lage mit angenehmer Ruhe

Die Nähe zum Albertplatz macht diesen Standort besonders attraktiv. Trotz der guten Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen genießen Sie hier eine angenehme, vom Straßenleben abgeschirmte Wohnatmosphäre.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U6-Station Alser Straße sowie die Straßenbahnlinien 43 und 44 sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Wiener Innenstadt liegt nur wenige Stationen entfernt.

Supermärkte, Geschäfte, Restaurants und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung. Auch das AKH und die Wiener Privatklinik sind bequem erreichbar.

Kaufpreis und optionale Garage

Kaufpreis Wohnung: EUR 749.000

Im Kaufpreis enthalten ist das Wohnungseigentumsobjekt mit rund 117 m² Wohnfläche und ca. 6 m² Terrasse sowie ein versperrbares Kellerabteil mit ca. 3 m².

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine großzügig dimensionierte Einzelgarage direkt neben dem Hauseingang zu erwerben.

Kaufpreis Garage: EUR 69.000

Mit einer Größe von ca. 5,0 × 3,5 m bietet die Garage ausreichend Platz auch für größere Fahrzeuge, etwa SUVs. Die zusätzliche Fläche eignet sich zudem zur Unterbringung von Fahrrädern oder Rollern. Ein 230-V-Stromanschluss und ein elektrisch betriebenes Rolltor sind

vorhanden. Die ebenerdige Zufahrt ermöglicht ein komfortables Ein- und Ausfahren. Die Betriebskosten und die Rücklage für die Garage sind bereits in den vorgeschriebenen Betriebskosten enthalten.

Die Wohnung eignet sich ideal für alle, die großzügiges Wohnen, hochwertige Materialien und eine besondere Wohnsituation in zentraler Wiener Lage schätzen.

Hinweis: Die angegebenen Flächen beruhen auf Planmaßen. Für deren Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Mag. Mario Rauch Immobilien

Maria Theresien-Straße 32-34/17

A-1010 Wien

Tel.: [0650/922 79 63](tel:06509227963)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap