# Über den Dächern von Wien: 2,5-Zimmer-Maisonette mit Sonnenterrasse, U1 Troststraße

**Objektnummer: 7080/284**

**Eine Immobilie von Vires Real Solutions GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Alpengasse |
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 2014 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 80,13 m² |
| **Nutzfläche:** | 80,13 m² |
| **Zimmer:** | 2,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 55,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,14 |
| **Kaufpreis:** | 420.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 385,28 € |
| **USt.:** | 38,53 € |

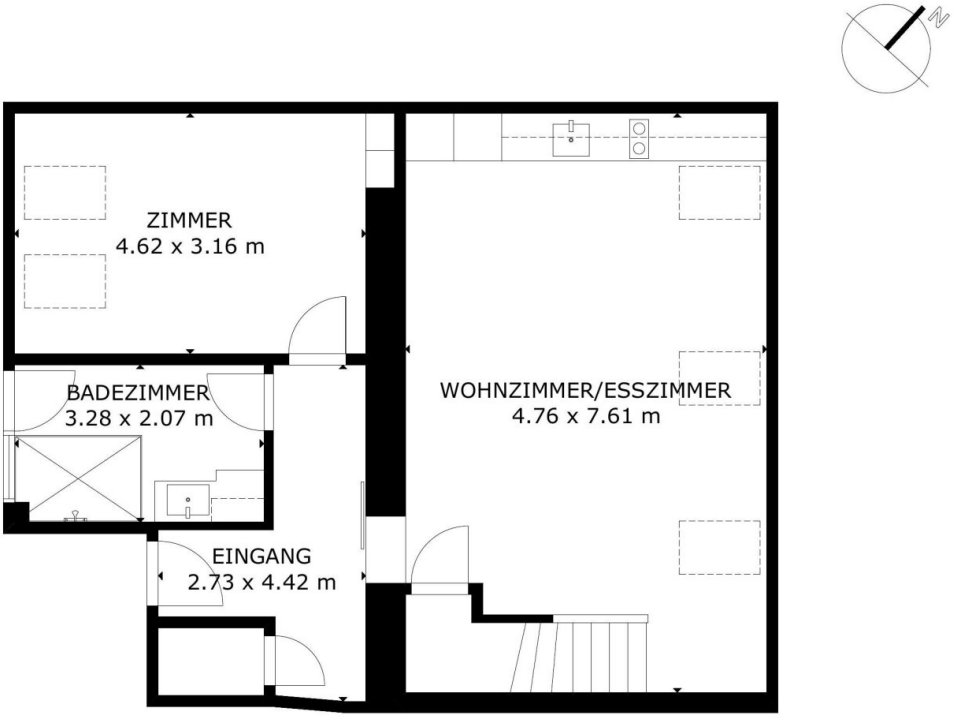
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

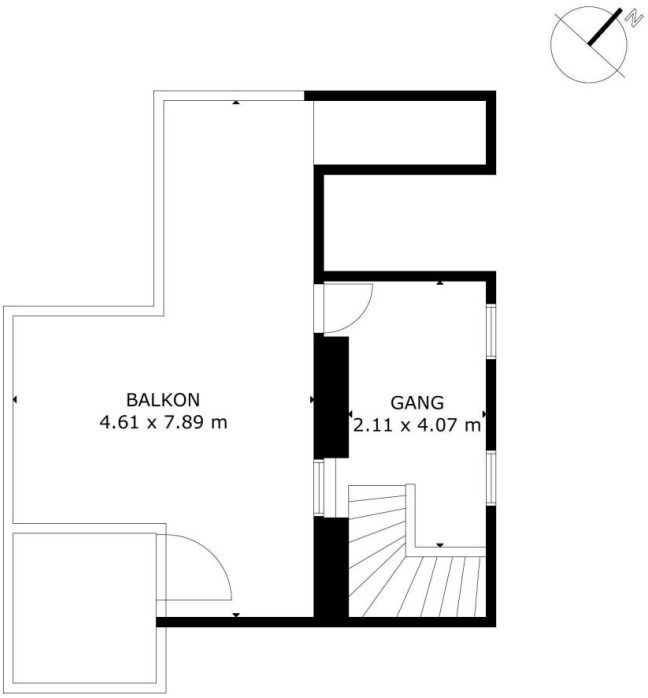
**Vires Real Solutions**

ALPE



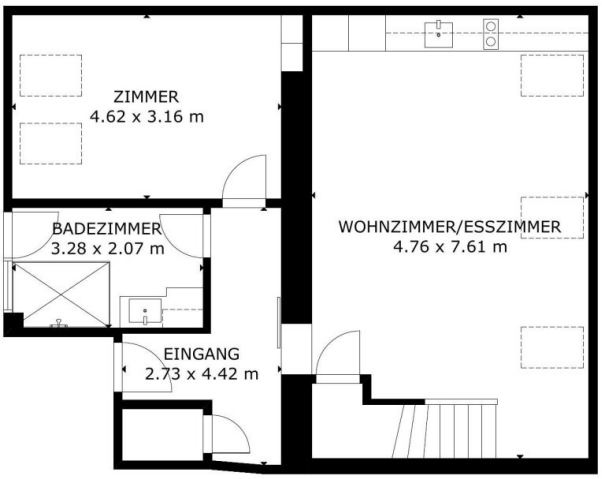

BRUTTO INNENBEREICH
GESAMT: 105 m²
ERDGESCHOSS: 71 m², 1.OBERGESCHOSS: 34 m²
ZONEN AUSSCHLIEBEN: BALKON: 34 m²
GRÖSSE UND ABMESSUNGEN SIND CA., IST VIELFÄLLIG

ERDGESCHOSS

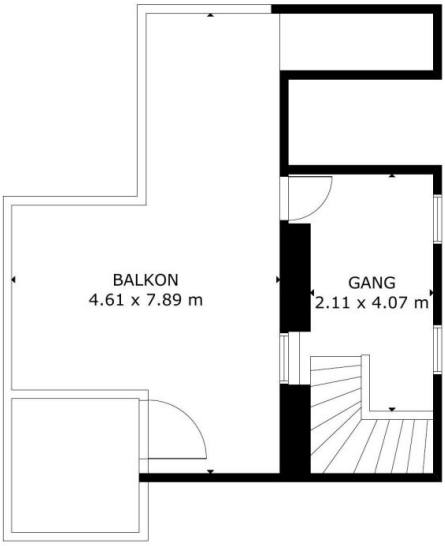



BRUTTO INNENBEREICH
GESAMT: 105 m²
ERDGESCHOSS: 71 m², 1.OBERGESCHOSS: 34 m²
ZONEN AUSSCHLIEBEN: BALKON: 34 m²
GRÖSSE UND ABMESSUNGEN SIND CA., IST VIELFÄLLIG

1.OBERGESCHOSS




ERDGESCHOSS




1.OBERGESCHOSS

BRUTTO INNENBEREICH
GESAMT: 105 m²
ERDGESCHOSS: 71 m², 1.OBERGESCHOSS: 34 m²
ZONEN AUSSCHLIEßEN: BALKON: 34 m²
GRÖSSE UND ABMESSUNGEN SIND CA., IST VIELFÄLLIG

# Objektbeschreibung

**Über den Dächern von Wien**

Dachterrasse mit freiem Weitblick, viel Morgensonne in den eigenen vier Wänden, Ruhe mitten in der Stadt: Diese gepflegte Dachgeschoss-Maisonette in 1100 Wien verbindet urbanes Leben mit privatem Freiraum. Die U1-Station Troststraße liegt nur rund 180 m Fußweg entfernt.

**Das Wichtigste auf einen Blick**

• 80,13 m² Wohnfläche komplett auf einer Ebene, ergänzt um eine Galerieebene (ca. 5,51 m² lt. Plan)

• Sonnenterrasse mit Stadt-, Fern- und Grünblick, zusätzlich Nordbalkon

• Wohnräume: offene Wohnküche, Schlafzimmer, Galerie

• Personenlift bis ins Dachgeschoss

• Hochwertiger Dachgeschoss-Ausbau 2014, bezugsfertig ohne weitere Investitionen

• Lage: 5. und 6. Stock

**Raumaufteilung (Wohnebene, gesamt 80,13 m²)**

• Offenes Wohn-/Esszimmer mit integrierter Einbauküche: ca. 36 m²

• Schlafzimmer: ca. 18 m²

• Vorraum: ca. 9 m²

• Badezimmer: ca. 7 m²

• Abstellraum: ca. 3 m²

• Separates WC und Treppenaufgang zur Galerie: ca. 7 m²

Auf der oberen Ebene: Galerie ca. 5,51 m² mit direktem Zugang zur Sonnenterrasse.

**Wohnung und Ausstattung**

Offene Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche als Mittelpunkt des Alltags. Bodenbelag:

elegante Fliesen auf der Wohnebene, Laminat auf der Galerie. Gasetagenheizung kombiniert mit Fußbodenheizung. Mobilfunkversorgung über 5G. Dachgeschoss-Maisonette mit charakteristischen Dachschrägen im Schlafzimmer- und Galeriebereich.

**Außenbereich**

Die großzügige Sonnenterrasse zum Innenhof ist das Herzstück: Ihr privater Platz für den Kaffee am Morgen und den Sonnenuntergang am Abend — geschützt vor Straßenlärm. Ein zusätzlicher Nordbalkon (3,53 m²) ergänzt den Freiraum.

**Lärmsituation**

Die Alpengasse ist eine ruhige Seitengasse abseits der Hauptverkehrsachsen. An der Straßenseite moderate Belastung (ca. 60–65 dB lt. Wiener Lärmkarte), die Sonnenterrasse liegt zum begrünten Innenhof und ist deutlich ruhiger (55–60 dB).

**Lage und Infrastruktur**

U1 Troststraße rund 180 m Fußweg. Straßenbahn, Bus, Bahnhof und Autobahn rasch erreichbar. Ärzte, Apotheke, Schulen, Universität, Supermarkt und Bäcker liegen fußläufig. Ideal für Paare, Singles oder kleine Familien.

**Eckdaten**

Wohnfläche: 80,13 m² (eine Ebene), zusätzliche Galerieebene ca. 5,51 m² lt. Plan | Räume: offene Wohnküche, Schlafzimmer, Galerie | Außenflächen: Sonnenterrasse plus Nordbalkon | Stockwerk: 5. und 6. Stock | Heizung: Gasetage und Fußbodenheizung | Lift: ja | Zustand: gepflegt, Dachgeschoss-Ausbau 2014 | Kaufpreis: 420.000 Euro

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und erleben Sie die Aussicht selbst.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de

Sie haben eine Immobilie? Jetzt kostenlos und in 3 Minuten zu einer Immobilienbewertung gelangen

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie besitzen selbst eine Immobilie und überlegen diese zu verkaufen? Dann bewerten Sie diese bei uns kostenlos innerhalb von 3 Minuten. Adresse und Eckpunkte eingeben und direkt eine Preisindikation erhalten. Jetzt kostenlos und in 3 Minuten online bewerten!

Hinweis: Einzelne Fotos dieses Objekts wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet beziehungsweise virtuell möbliert. Sie zeigen eine Gestaltungsmöglichkeit und nicht den tatsächlichen Zustand.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap