# Eleganz und Moderne verbinden sich in dieser wunderschönen Dachgeschosswohnung: perfekte Gegebenheiten für Paare und Singles

**Objektnummer: 9809-1**

**Eine Immobilie von BeFirst Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 87,61 m² |
| **Lagerfläche:** | 31,56 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 274,70 kWh / m² * a |
| **USt.:** | 24,94 € |

## Ihr Ansprechpartner

**Barbara Karoline Preis**

BeFirst Immobilien GmbH
Untere Weißgerberstraße 16/4
1030 Wien

T +436769206640

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

BeFirst
IMMOBILIEN

BeFirst
IMMOBILIEN

BeFirst
IMMOBILIEN

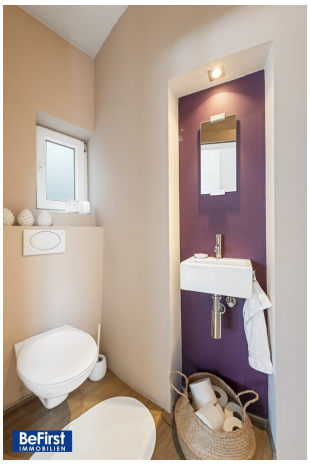
BeFirst
IMMOBILIEN

BeFirst
IMMOBILIEN

BeFirst
IMMOBILIEN

BeFirst
IMMOBILIEN

BeFirst
IMMOBILIEN


BeFirst
IMMOBILIEN

BeFirst
IMMOBILIEN

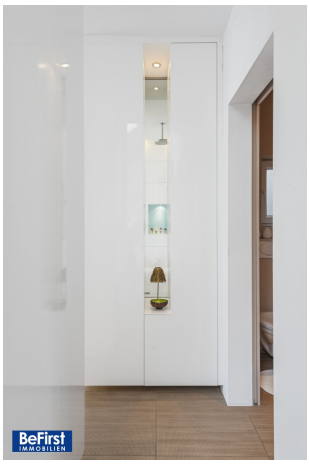
BeFirst
IMMOBILIEN

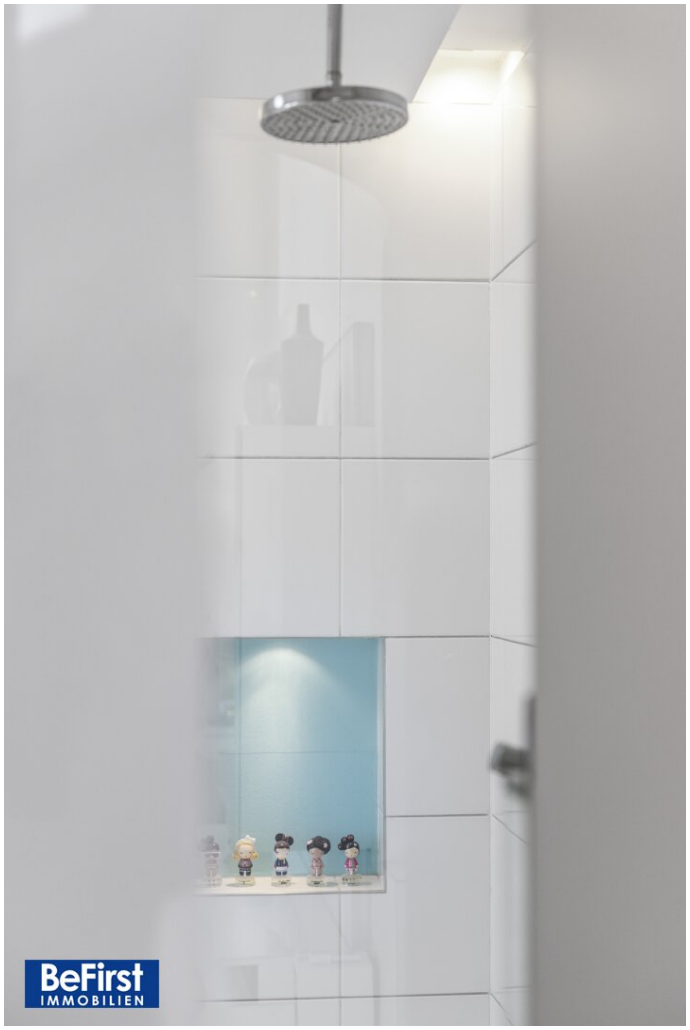
BeFirst
IMMOBILIEN

BeFirst
IMMOBILIEN

BeFirst
IMMOBILIEN

BeFirst
IMMOBILIEN


BeFirst
IMMOBILIEN


BeFirst
IMMOBILIEN

BeFirst
IMMOBILIEN

BeFirst
IMMOBILIEN

BeFirst
IMMOBILIEN

BeFirst
IMMOBILIEN

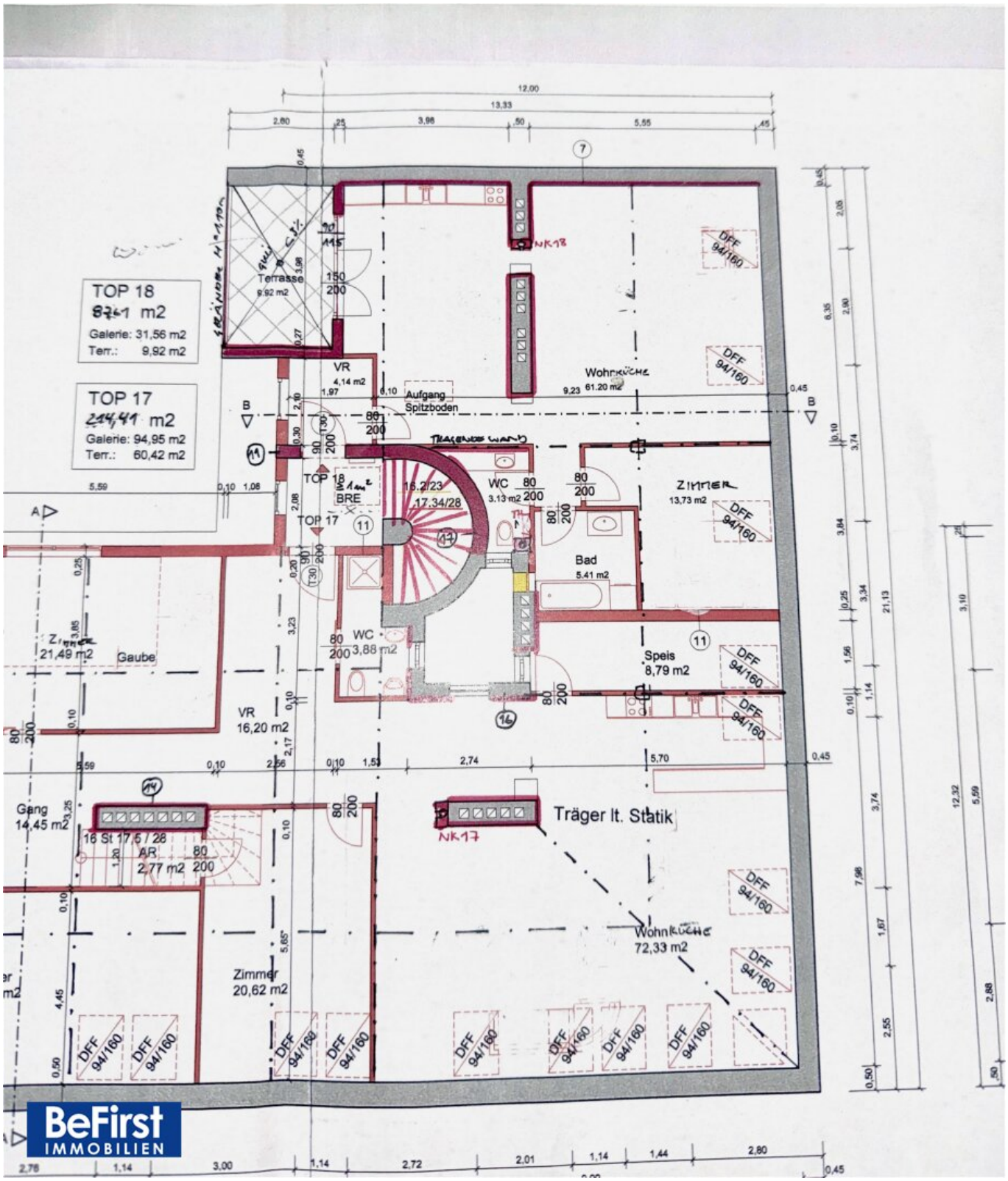
BeFirst
IMMOBILIEN

BeFirst
IMMOBILIEN

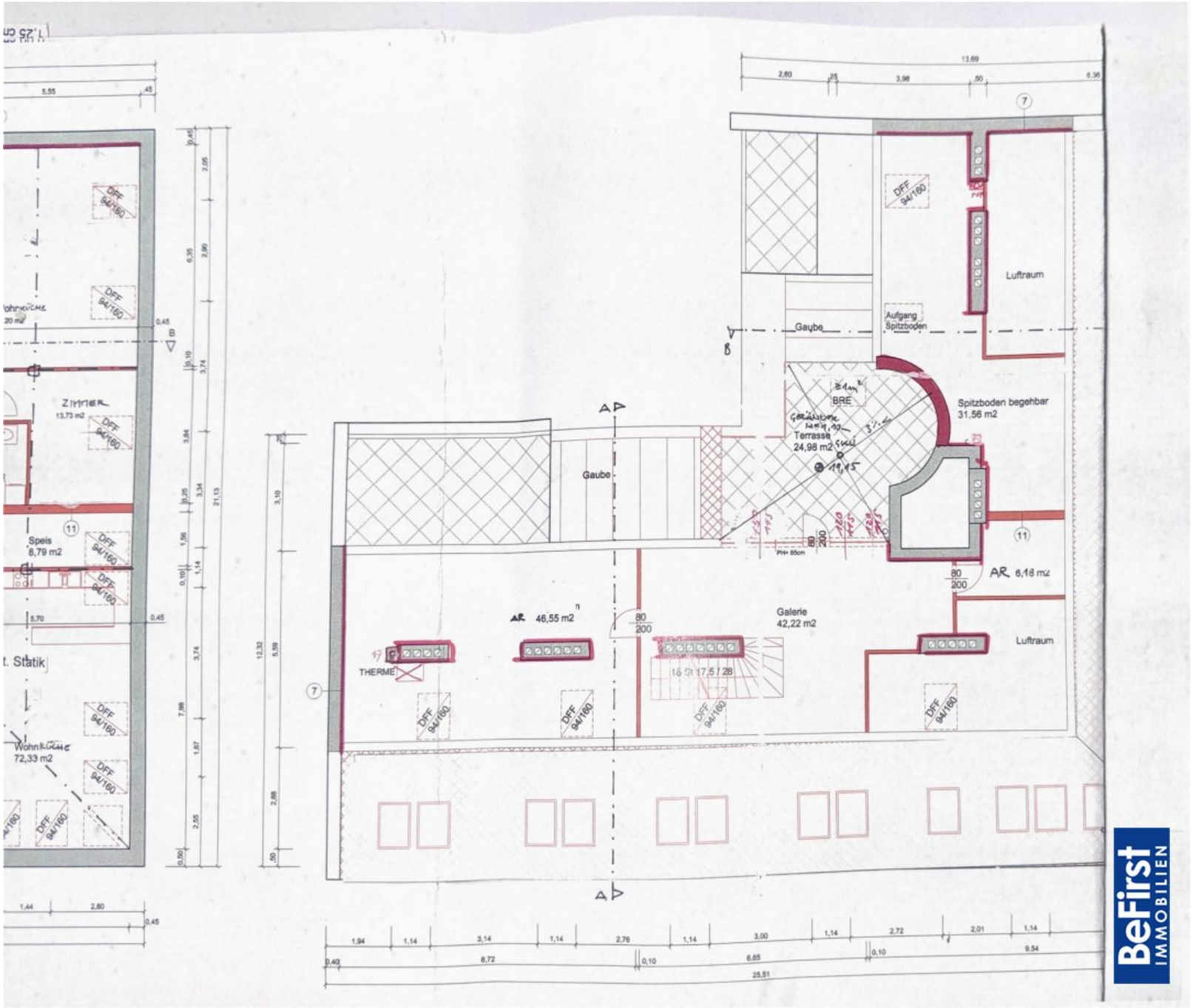
GLÜCKSBRINGER
BeFirst
IMMOBILIEN

BeFirst
IMMOBILIEN

BeFirst
IMMOBILIEN




BeFirst IMMOBILIEN




BeFirst IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Dieses Dachterrassenjuwel bietet mit rd. 88m2 Wohnfläche aufgrund ihrer architektonisch hervorragenden Gestaltung, ein offenes Wohngefühl, das man in dieser Form nur selten findet. Das Herzstück dieser Immobilie bildet der weitläufige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit exklusiver offener Küche. Die unterschiedlichen Raumhöhen verleihen darüber hinaus ein besonderes Gefühl von Großzügigkeit. Moderne Dachflächenfenster mit Sonnenschutz sorgen zusätzlich für viel Licht und eine angenehme Atmosphäre. Die herrliche, südostseitig ausgerichtete Dachterrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie. Sie ist vollkommen ruhig, nicht einsehbar und bietet einen schönen Grünblick – ein privater Rückzugsort mitten in der Stadt. Der separate Schlafbereich mit Schlafzimmer und Bad en suite viel und bildet einen angenehmen Gegenpol zum offenen, hellen Wohnbereich. Damit eignet sich diese besondere Immobilie ideal für Singles oder Paare, die außergewöhnliche Architektur, Großzügigkeit und Ruhe schätzen. Auch Stauraum wurde durchdacht in die Gestaltung integriert: Waschmaschine, Trockner, Reinigungsutensilien und weitere Haushaltsgegenstände verschwinden unauffällig in eigens dafür vorgesehenen Einbauten, ohne das klare Gesamtbild der Wohnung zu beeinträchtigen. Darüber hinaus steht ein über eine Auszugsleiter erreichbarer, hochwertig ausgebauter Speicher zur Verfügung, der außergewöhnlich viel zusätzliche Nutz- und Lagerfläche bietet. Sämtliche Fixeinbauten verbleiben in der Wohnung und sind Bestandteil des Verkaufs. Die Übernahmeweiterer freistehender Möbel kann nach Vereinbarung erfolgen. Beheizt wird mit Gas. Ein Kaminanschluss ist gegeben und damit die Möglichkeit eines Kaminofens. Die Kühlung erfolgt über eine Klimaanlage.

**Raumaufteilung:**

- Vorzimmer 4,14m2
- Essbereich mit offener Küche, Wohnzimmer 61,20m2
- Terrasse 9,92m2
- Schlafzimmer 13,73m2 mit angeschlossenem Bad (Badewanne) 5,41m2
- WC 3,13

**OG**

- Stauraum 31,56m2

**Lage:**

Die Leopoldstadt zählt aktuell zu den besonders begehrten Bezirken Wiens.  In ruhiger Lage des Volkertviertels gelegen, gelangt man auf kurzem Weg zu sämtlichen Freizeit- und Naherholungsgebieten wie dem grünen Prater, der Donauinsel und der alte Donau aber auch der Augarten und der nahe gelegene Karmelitermarkt liegen in nächster Nähe. Radwege sind quasi vor der Türe und sämtliche öffentliche Verkehrsmittel in alle Richtungen sind auf kurzem Weg erreichbar.  Das Angebot an Bildungs- und Kultureinrichtungen ist hervorragend und die kulinarische Vielfalt lässt ebenso keine Wünsche offen.

**Sehr gerne stehe ich Ihnen jederzeit für weitere Fragen und ausführliche Besichtigungen zur Verfügung.**

**Barbara Preis**

geprüfte Immobilienmaklerin

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap