Moderne 135m² Dachterrassen-Maisonette



Objektnummer: 26013-1

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	135,00 m²
Nutzfläche:	135,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	998.500,00 €
Betriebskosten:	310,44 €
USt.:	35,41 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Mario Rauch

Rauch Immobilien GmbH





















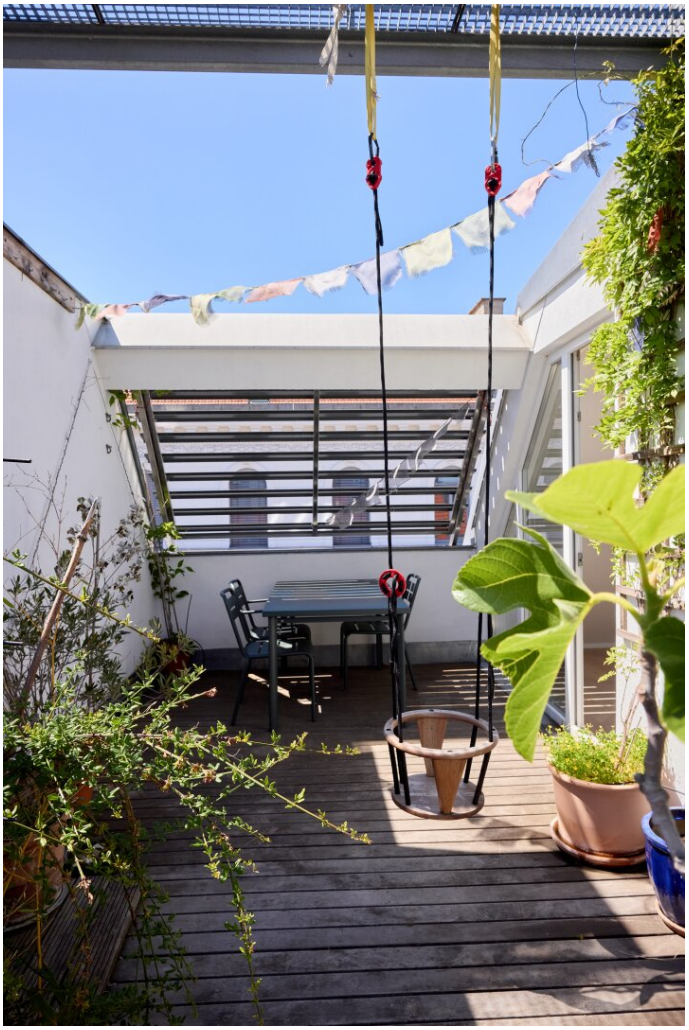






















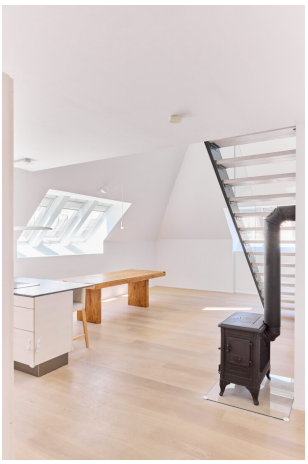


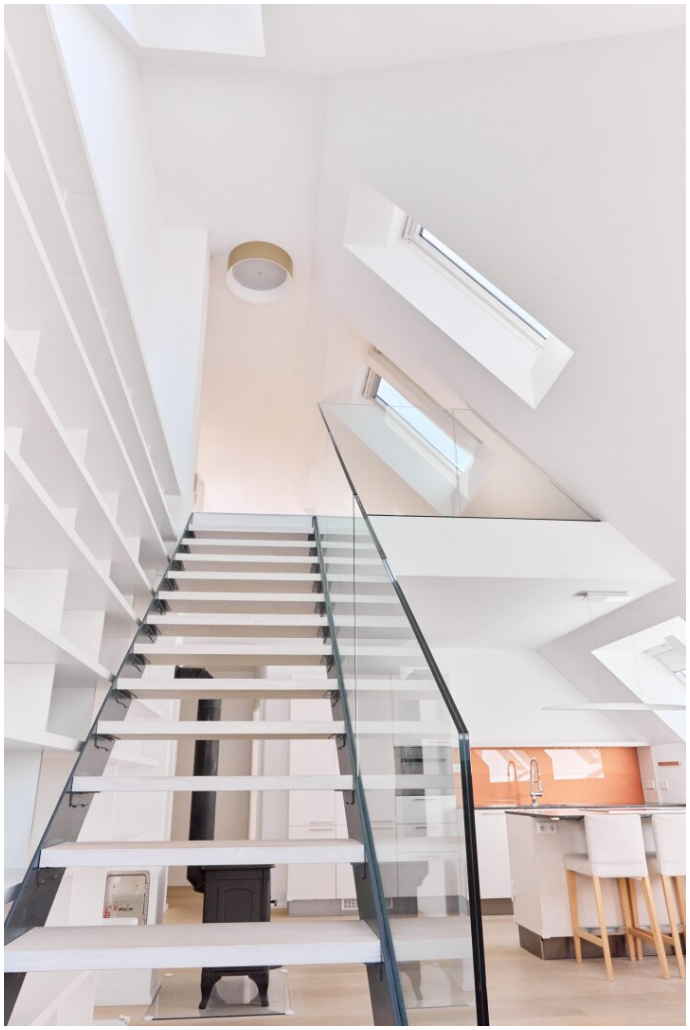


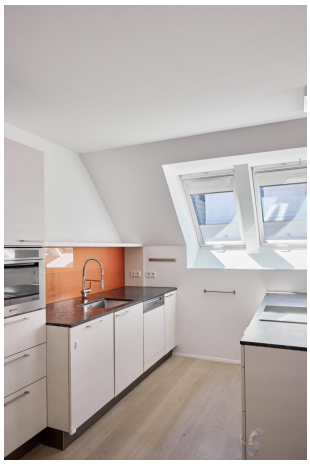


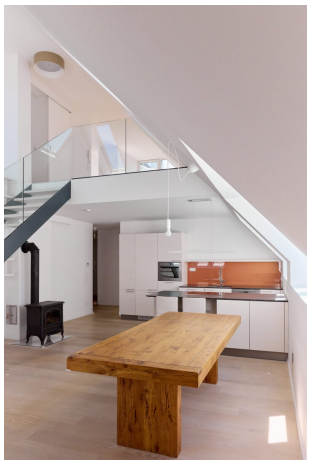


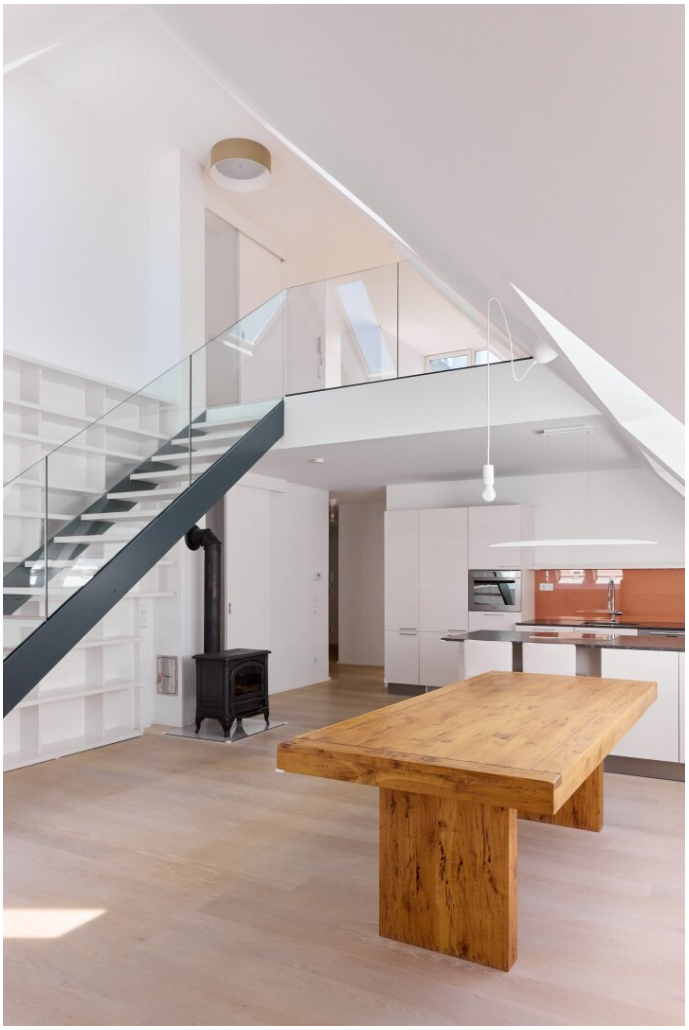


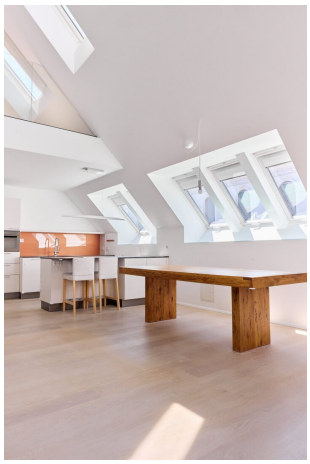








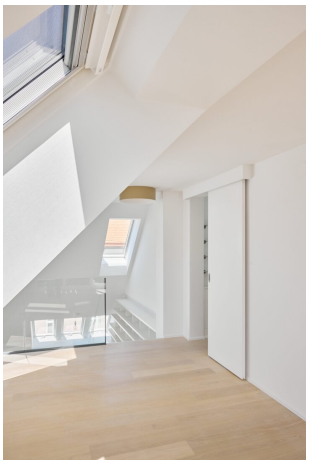




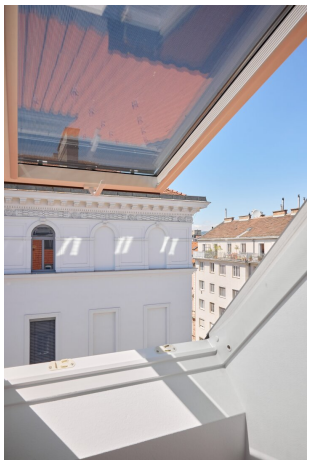






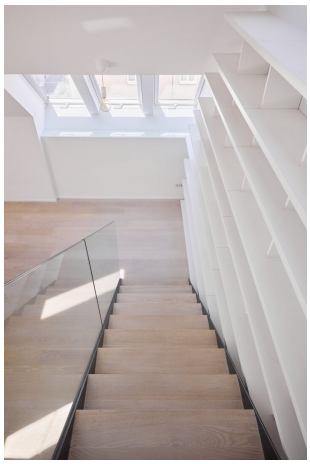


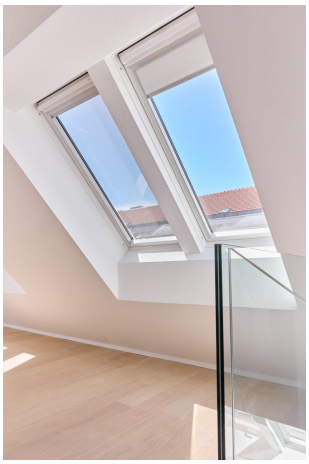


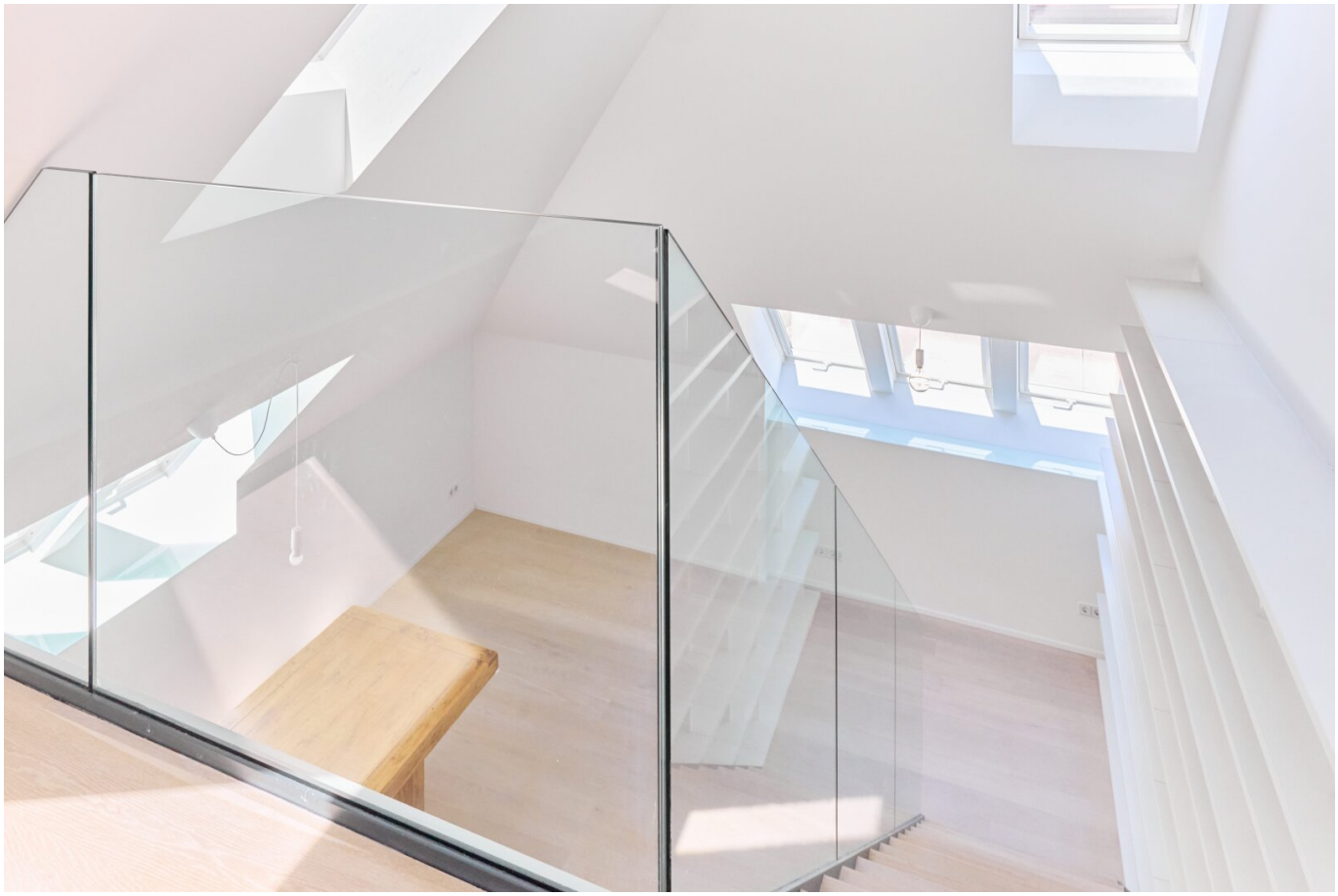




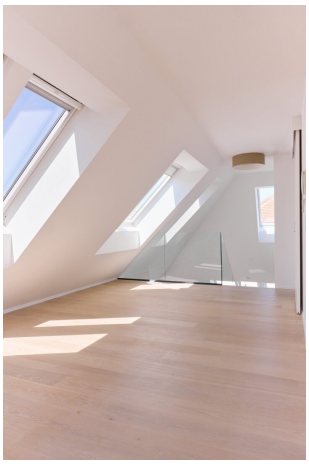




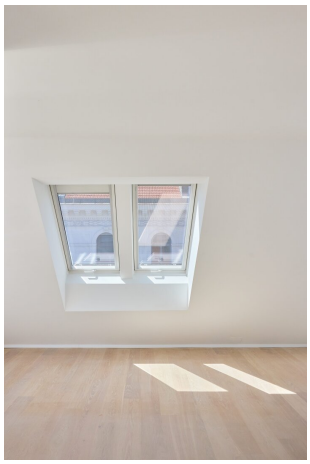






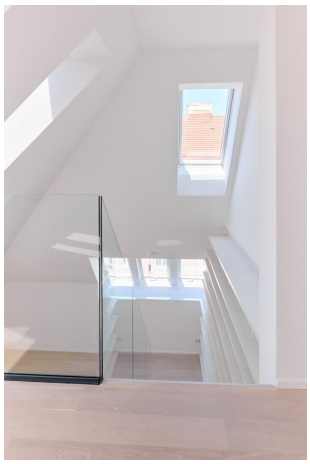




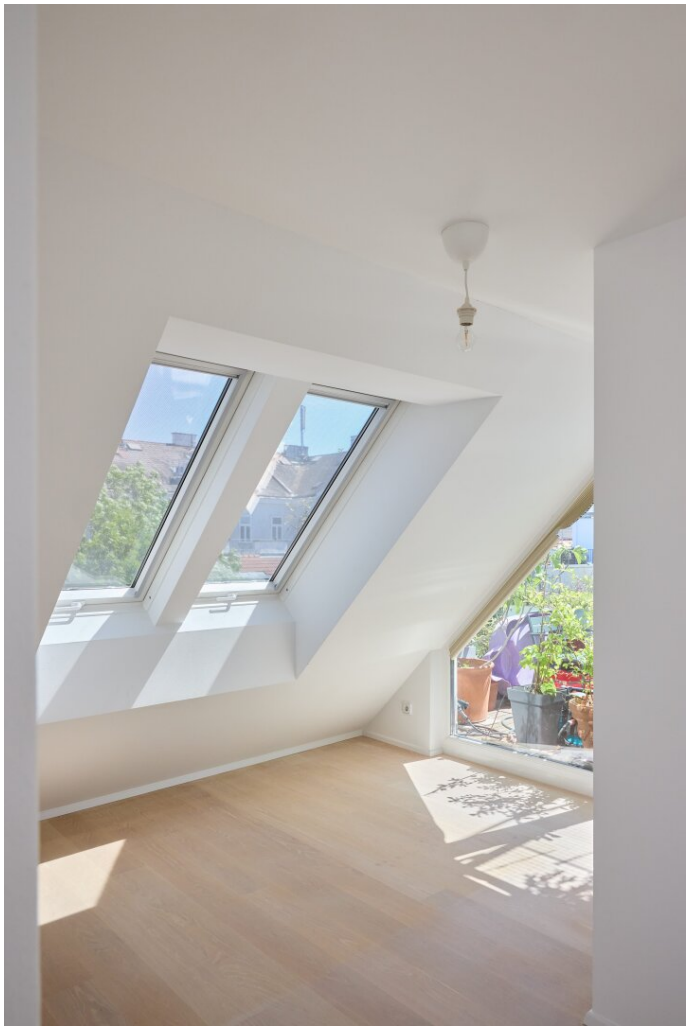


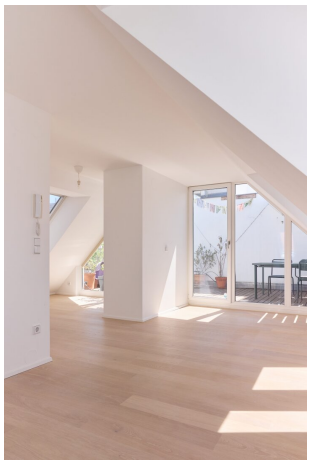


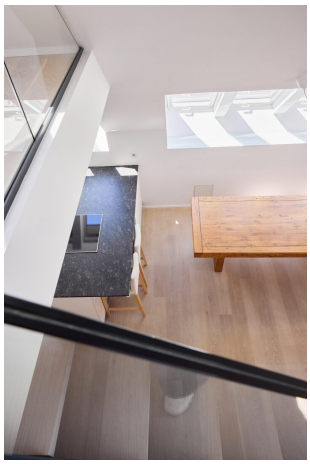




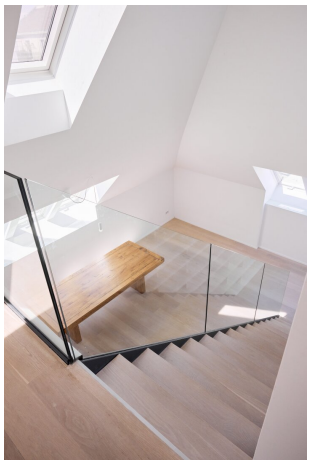


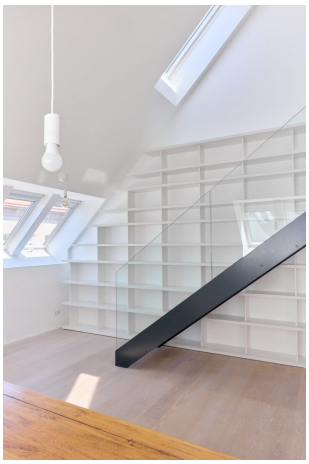


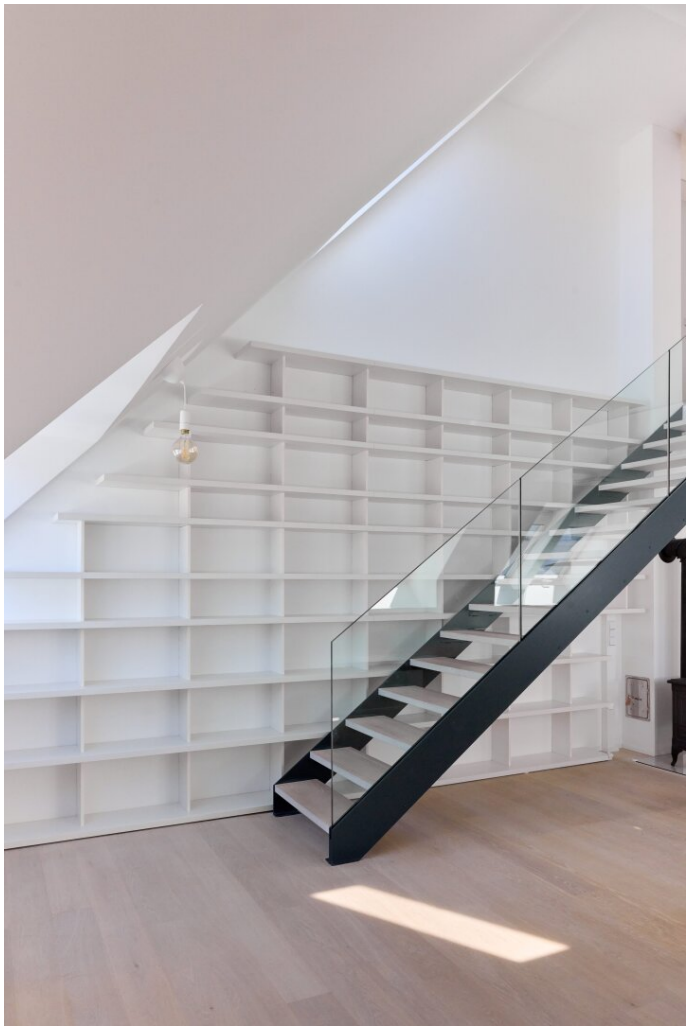






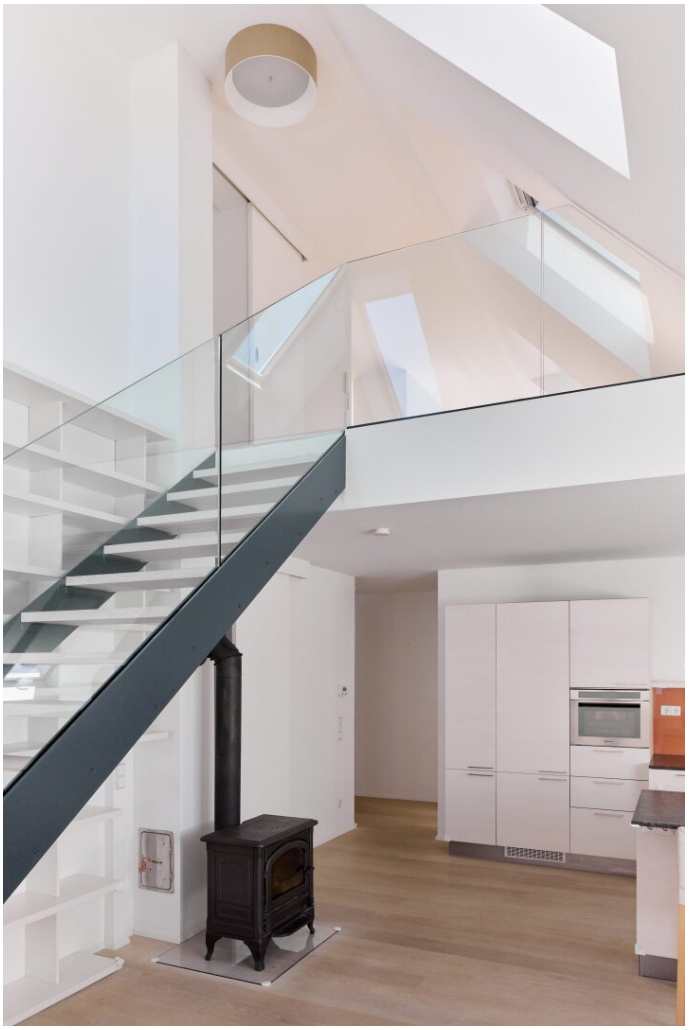


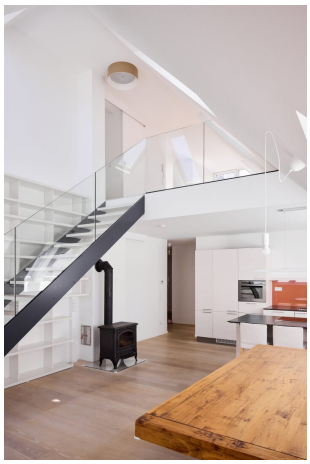




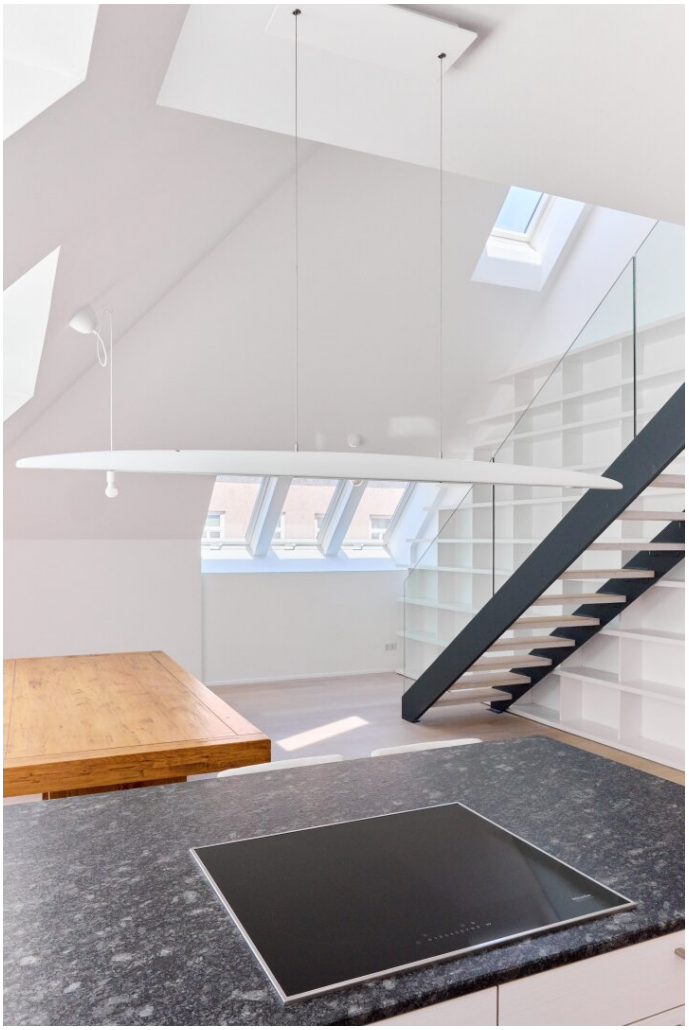


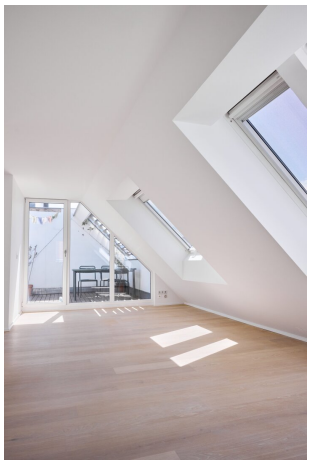












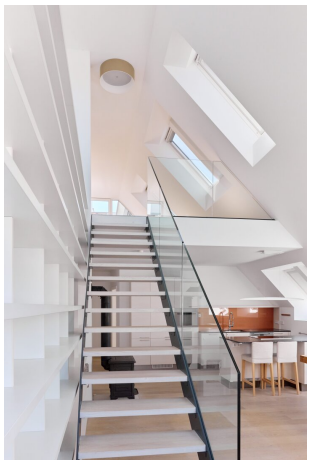




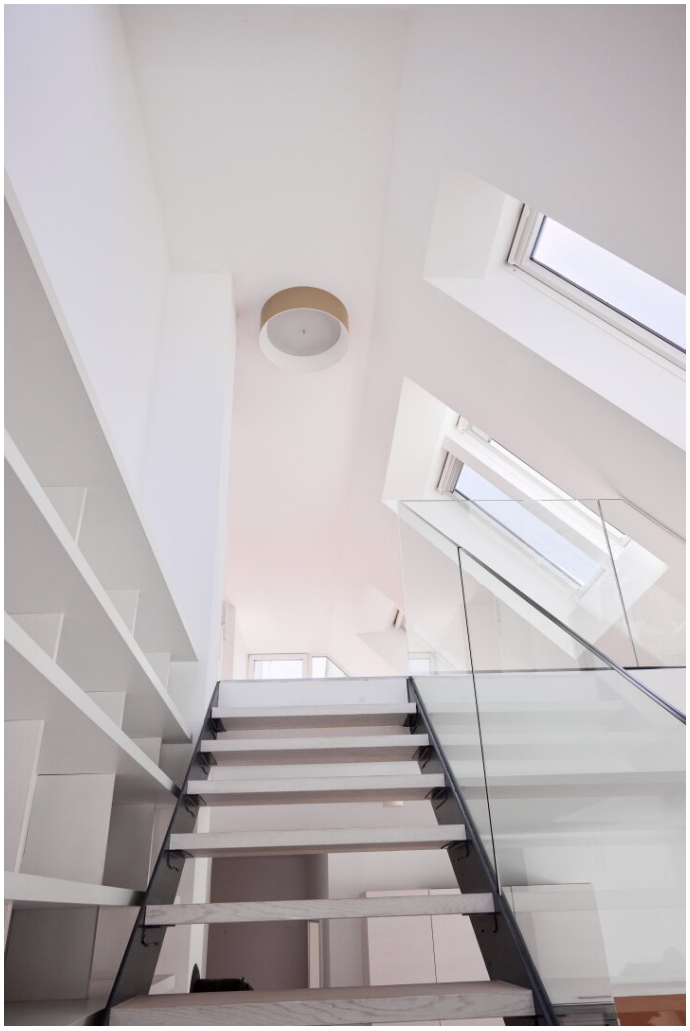




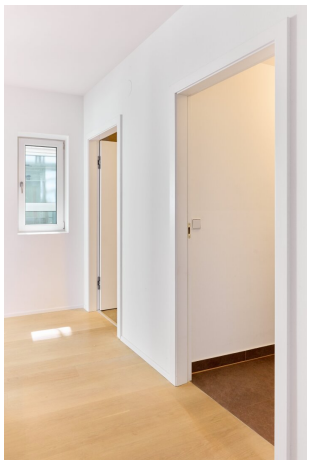




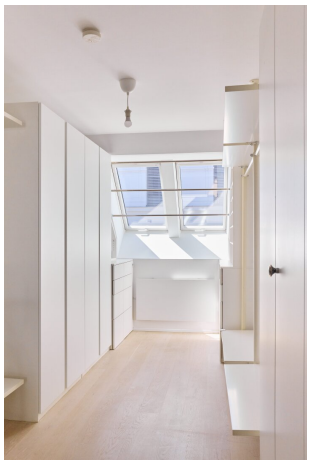


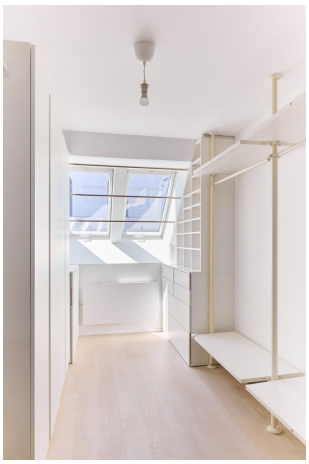






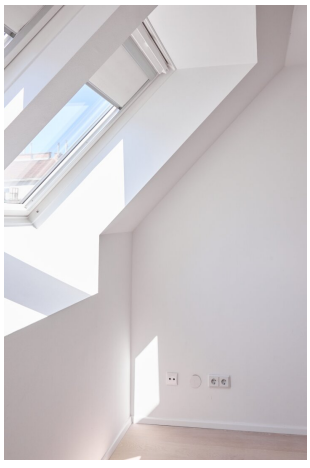
















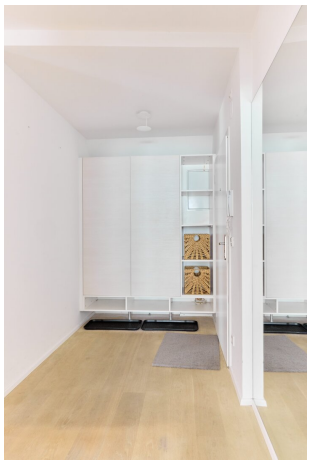








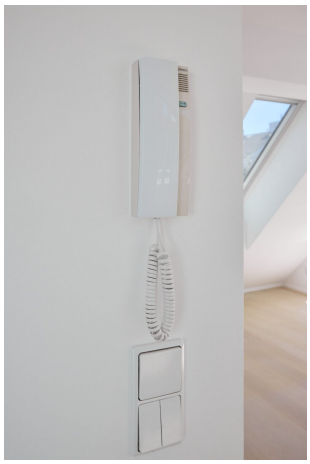




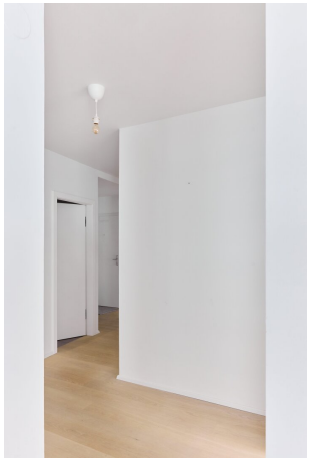




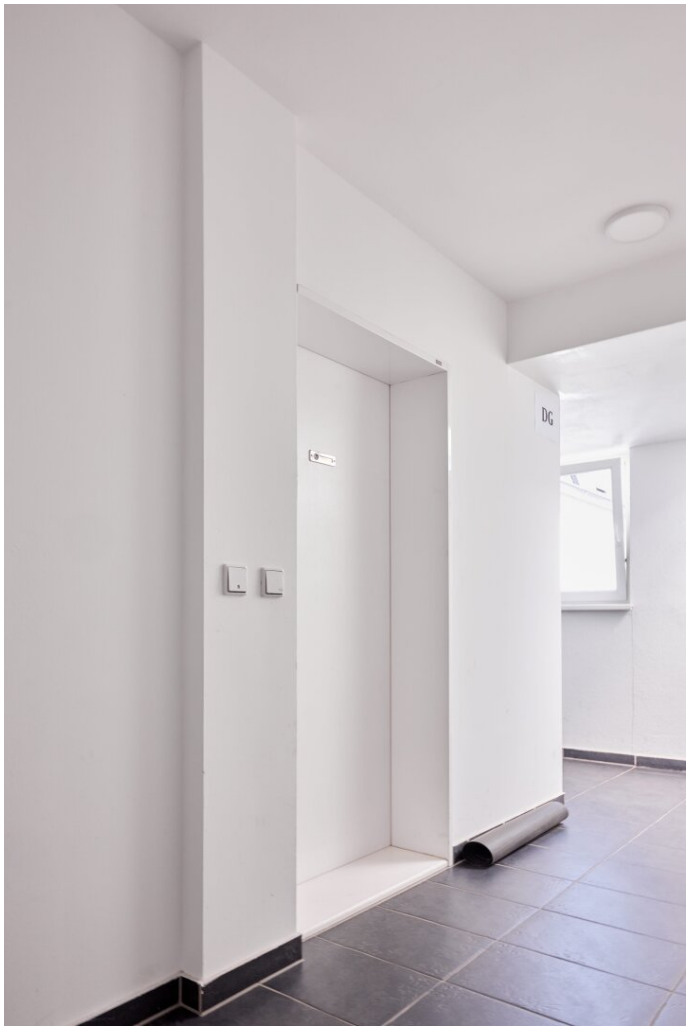


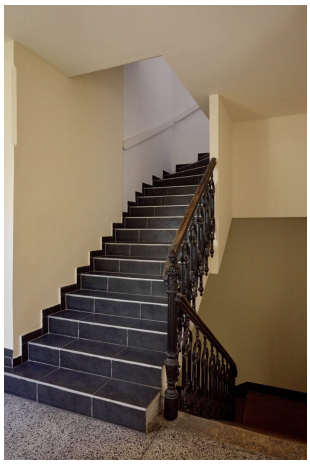




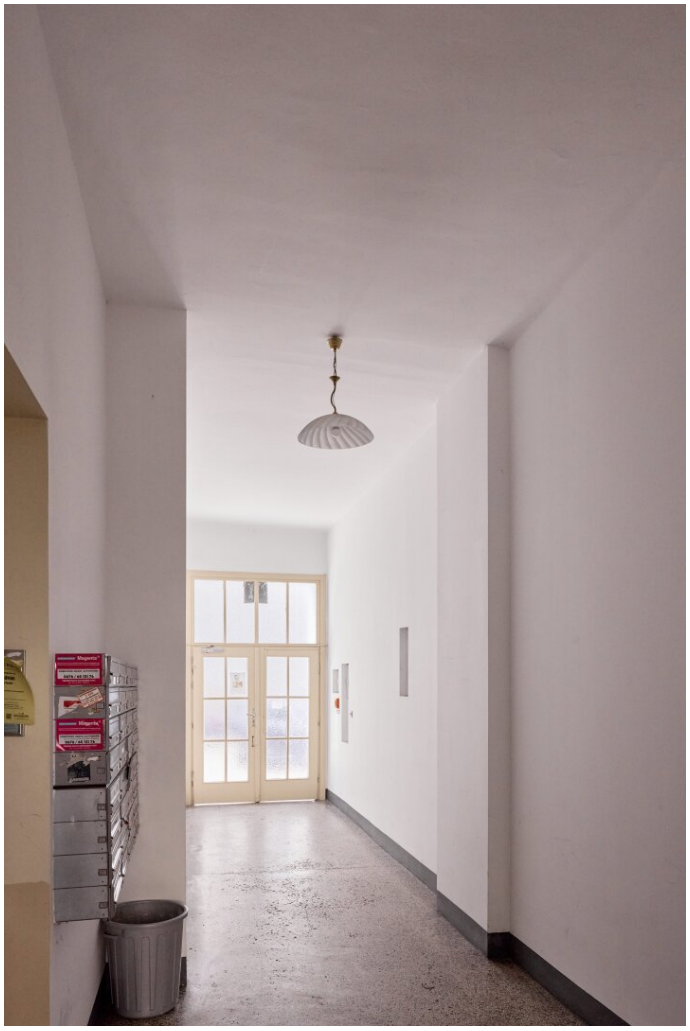


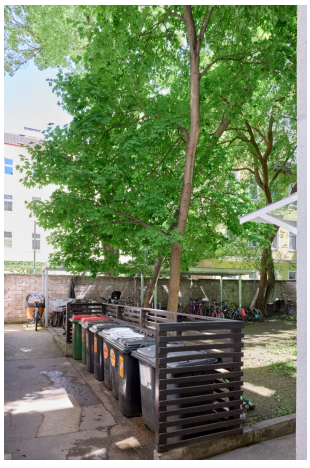



DG

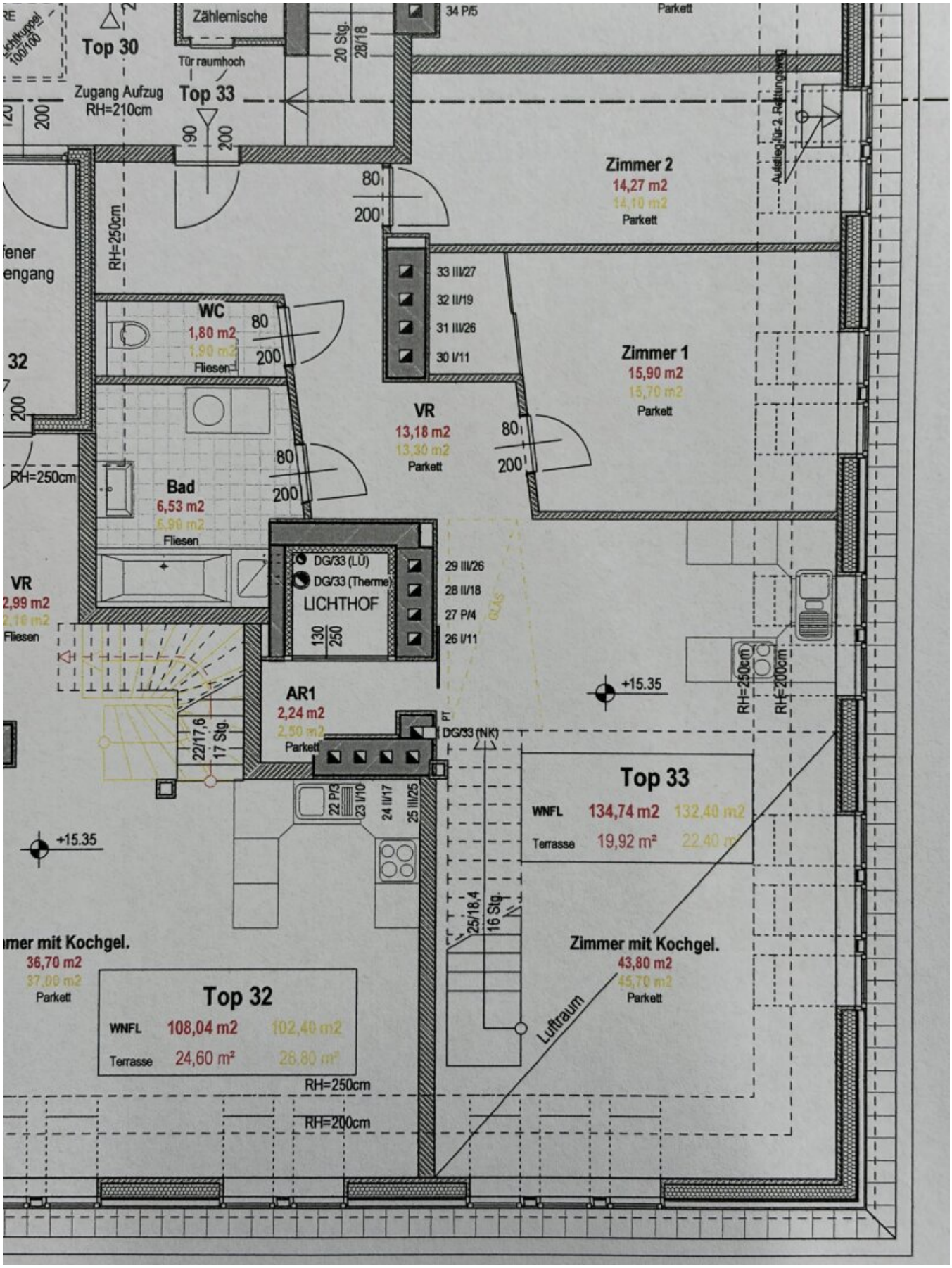


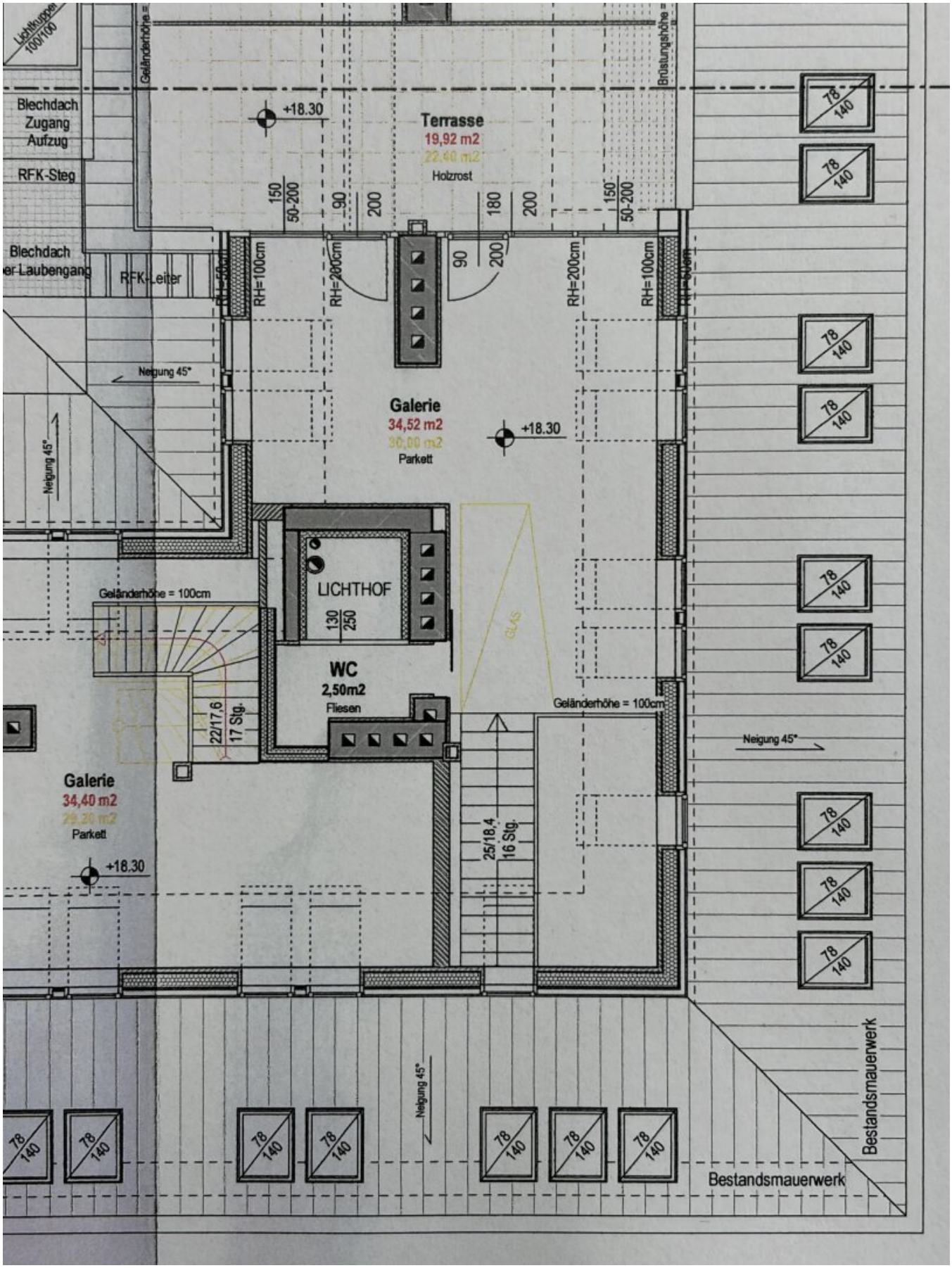









Top 30
Zugang Aufzug
RH=210cm
Zählernische
Tür raumhoch
Top 33
20 Stg.
28/18
34 P/5
Parkett
Zimmer 2
14,27 m2
14,10 m2
Parkett
Ausstieg für 2. Rettungsweg
RH=250cm
80
200
33 III/27
32 II/19
31 III/26
30 I/11
WC
1,80 m2
1,90 m2
Fliesen
Zimmer 1
15,90 m2
15,70 m2
Parkett
VR
13,18 m2
13,30 m2
Parkett
Bad
6,53 m2
6,90 m2
Fliesen
DG/33 (LÜ)
DG/33 (Therme)
LICHTHOF
130
250
29 III/26
28 II/18
27 P/4
26 I/11
GLAS
VR
2,99 m2
2,16 m2
Fliesen
AR1
2,24 m2
2,50 m2
Parkett
22/17,6
17 Stg.
+15.35
RH=250cm
RH=200cm
DG/33 (NK)
22 P/3
23 I/10
24 II/17
25 III/25
Top 33
WNFL 134,74 m2 132,40 m2
Terrasse 19,92 m² 22,40 m²
25/18,4
16 Stg.
Zimmer mit Kochgel.
43,80 m2
45,70 m2
Parkett
Luftraum
Zimmer mit Kochgel.
36,70 m2
37,00 m2
Parkett
Top 32
WNFL 108,04 m2 102,40 m2
Terrasse 24,60 m² 26,80 m²
RH=250cm
RH=200cm


Blechdach
Zugang
Aufzug
RFK-Steg
Blechdach
RFK-Leiter
Geländerhöhe =
Brüstungshöhe =
+18.30
Terrasse
19,92 m2
Holzrost
150
50-200
90
200
180
200
150
50-200
RH=100cm
RH=200cm
90
200
RH=200cm
RH=100cm
Neigung 45°
Galerie
34,52 m2
Parkett
+18.30
Neigung 45°
LICHTHOF
130
250
GLAS
Geländerhöhe = 100cm
WC
2,50m2
Fliesen
22/17.6
17 Stg.
Geländerhöhe = 100cm
Neigung 45°
Galerie
34,40 m2
Parkett
+18.30
25/18.4
16 Stg.
78
140
Neigung 45°
Bestandsmauerwerk
Bestandsmauerwerk

Objektbeschreibung

135 m² Dachterrassen-Maisonette mit 20 m² Terrasse – Nähe Augarten | 1020 Wien

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Dachterrassen-Maisonette mit ca. 135 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen sowie einer großzügigen, nahezu uneinsehbaren Dachterrasse mit etwa 20 m² in begehrter Lage des 2. Bezirks – nahe Augarten und Taborstraße.

Die moderne Wohnung überzeugt durch ein einzigartiges Wohngefühl über den Dächern Wiens, helle Räume, eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung. Trotz urbaner Lage genießen Sie hier absolute Ruhelage.

Die U2-Station Taborstraße ist in etwa 10 Gehminuten erreichbar.

Highlights der Wohnung

- Dachgeschoß-Maisonette auf zwei Ebenen
- ca. 135 m² Wohnfläche
- ca. 20 m² Dachterrasse (west- und ostseitig ausgerichtet, teilweise überdacht)
- ruhige Innenhoflage
- 4 Zimmer
- großzügiger Wohnbereich mit ca. 46 m²
- Baujahr 2012
- sehr guter Zustand
- Hochwertiger Eichenparkett im Dielenformat

- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Badezimmer 2022 saniert
- Lift im Haus
- Schwedenofen

Raumaufteilung

Im unteren Geschoß befinden sich die großzügige Wohnküche sowie zwei Schlafzimmer. Über eine stilvolle Treppe mit Glaswand gelangt man in das Obergeschoß, welches eine offene Galerie – ideal als Schlafbereich oder Homeoffice – sowie die Dachterrasse und ein zusätzliches WC umfasst.

Die Küche ist mit Markengeräten (Miele etc.) ausgestattet.

Das im Jahr 2022 renovierte Badezimmer verfügt über Dusche und Waschmaschinen-Anschluss. Zwei WCs sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot.

Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung über Fußbodenheizung. Eine Umstellung auf Luftwärmepumpe wäre unkompliziert möglich.

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage des 2. Bezirks nahe dem Augarten. Das Volkertviertel zählt zu den charmantesten Wohngegenden Wiens und bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben, guter Infrastruktur und ruhigem Wohnambiente.

ca. 10 Minuten in die Innenstadt

ca. 5 Minuten ins Grüne (Augarten)

Nähe Prater/Donauinsel

100m Gymnasium

Volksschule und Kindergärten in unmittelbarer Nähe

Cafés, Supermärket, Apotheke und Ärzte fußläufig

Sonstiges

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Paare mit gehobenem Anspruch an Wohnqualität und Platzbedarf. Die Kombination aus moderner Bauqualität, großzügiger Freifläche, sonniger Ausrichtung und ruhiger Lage macht dieses Objekt zu einer besonders attraktiven Gelegenheit.

Bei Interesse an einem Besichtigungstermin freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Mag. Mario Rauch Immobilien

mario.rauch@immopartner.net

0650/922-79-63.

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 <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap