Charmante 4-Zimmer Altbauwohnung mit Freiflächen!



Objektnummer: 100945

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rienößlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1837
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	124,70 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,41
Kaufpreis:	1.635.000,00 €
Betriebskosten:	330,71 €
USt.:	45,04 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL

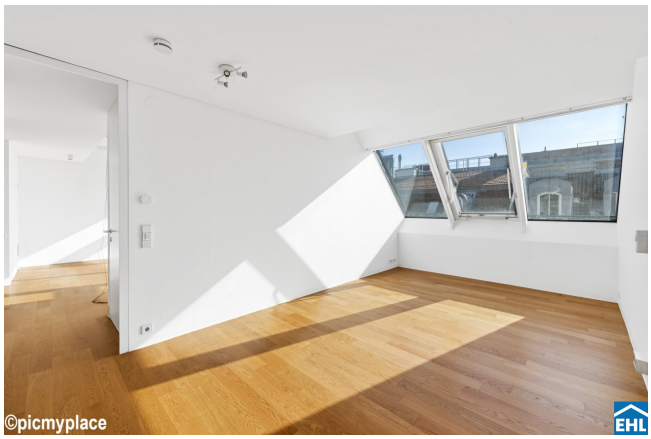

©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL

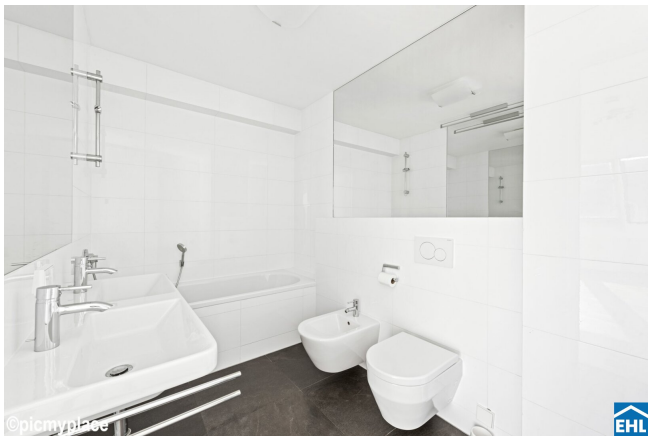

©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL

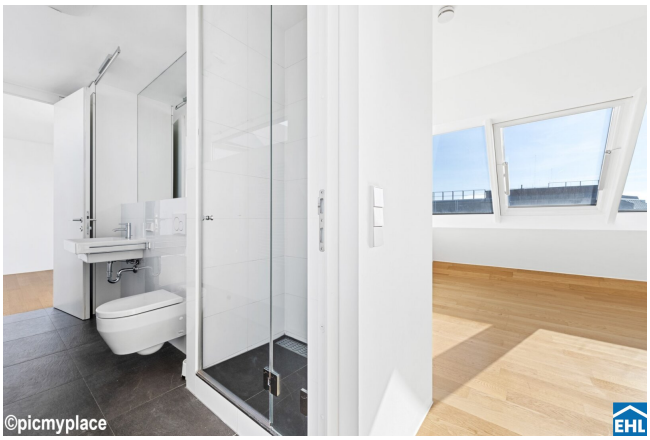

©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL





2. Dachgeschoss



1. Dachgeschoss

Objektbeschreibung

Exklusives Penthouse mit zwei Terrassen und Blick über die Dächer Wiens

Auf zwei Ebenen vereint dieses Penthouse großzügige Wohnflächen, lichtdurchflutete Räume und eine außergewöhnliche Architektur zu einer stilvollen Stadtresidenz. Die beiden Terrassen, die offene Galerie und die durchdachte Raumaufteilung schaffen ein Wohngefühl, das Privatsphäre, Großzügigkeit und urbanes Leben auf besondere Weise miteinander verbindet.

Highlights auf einen Blick

- Altbau aus 1891 mit Dachgeschoßausbau (aus 2012, Neubau!)
- Maisonette auf zwei Ebenen und zwei Terrassen
- Voll ausgestattete Tischlerküche
- Master-Bedroom mit En-Suite-Bad und begehbarer Garderobe
- Zwei weitere Zimmer mit direktem Zugang zum Duschbad
- Galerie als verbindendes Architekturelement
- Fußbodenheizung und Deckenkühlung/Temperierung
- Großformatige Eichendielen, elektrisch gesteuerte Außenbeschattung und Alarmanlage
- Kellerabteil | Fahrradabstellplätze | Weinkeller optional
- Stellplatz im Innenhof möglich

Das Herzstück der ersten Wohnebene bildet der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse. Die angrenzende, voll ausgestattete Tischlerküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und bietet beste Voraussetzungen für gesellige Abende. Der private Masterbereich mit begehbarer Garderobe und elegantem En-Suite-Bad schafft einen ruhigen Rückzugsort und rundet diese Ebene perfekt ab.

Über die offene Galerie gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich zwei weitere Zimmer, die sich ein großzügiges Duschbad teilen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer bieten. Eine weitere Terrasse erweitert den Wohnraum nach außen und eröffnet einen eindrucksvollen Blick über die Dächer Wiens.

Die Ausstattung überzeugt mit sorgfältig ausgewählten Materialien und einer bis ins Detail durchdachten Ausführung. Großformatige Eichendielen, elegante Sanitärbereiche, elektrisch gesteuerte Außenbeschattungen sowie ein harmonisches Beleuchtungskonzept schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Ergänzt wird der Komfort durch energieeffiziente Niedrigtemperatur-Fußbodenheizung, zugfreie Deckenkühlung, Alarmanlage, Aufzugsfreischaltung sowie eine einbruchhemmende Wohnungseingangstüre. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet, Fahrradabstellplätze stehen im Haus zur Verfügung. Stellplätze sowie ein Weinkeller können bei Bedarf zusätzlich erworben bzw. angemietet werden.

Ein Penthouse, das durch seine ausgewogene Raumaufteilung, zwei sonnige Terrassen und den unverwechselbaren Charme des Freihausviertels einen stilvollen Rückzugsort über den Dächern Wiens schafft.

Lagebeschreibung:

Das Freihausviertel verbindet auf einzigartige Weise Kultur, Kulinarik und urbanen Lifestyle.

Der nur wenige Gehminuten entfernte Naschmarkt zählt zu den beliebtesten Märkten Wiens und begeistert mit internationalen Spezialitäten, Feinkost und einer vielfältigen Gastronomieszene.

Kulturinteressierte profitieren von der unmittelbaren Nähe zur Wiener Staatsoper, dem Musikverein, dem Theater an der Wien, der Secession sowie dem Wien Museum.

Rund um die Schleifmühlgasse und die Margaretenstraße laden stilvolle Cafés, ausgezeichnete Restaurants, Weinbars und individuelle Boutiquen zum Verweilen ein. Auch die Technische Universität Wien und die Akademie der bildenden Künste Wien befinden sich in fußläufiger Entfernung und prägen gemeinsam mit den historischen Gründerzeithäusern den

besonderen Charakter dieses lebendigen Grätzls.

- U-Bahn (U1, U4 Karlsplatz und U4 Kettenbrückengasse) – innerhalb von 4–9 Gehminuten erreichbar
- Straßenbahn (Linien 1 und 62), Badner Bahn sowie Buslinien 13A und 59A – innerhalb von 3–5 Gehminuten
- Stephansplatz (1. Bezirk) – ca. 7 Minuten mit der U-Bahn oder 20–25 Gehminuten
- Wien Hauptbahnhof – ca. 8 Minuten mit der U1
- Flughafen Wien – ca. 25 Minuten mit dem Auto oder bequem mit dem Railjet über den Hauptbahnhof

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.