Moderne Altbaudachgeschosswohnung mit Freifläche



Objektnummer: 100947

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waaggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1837
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	196,87 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,41
Kaufpreis:	1.998.000,00 €
Betriebskosten:	511,22 €
USt.:	69,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

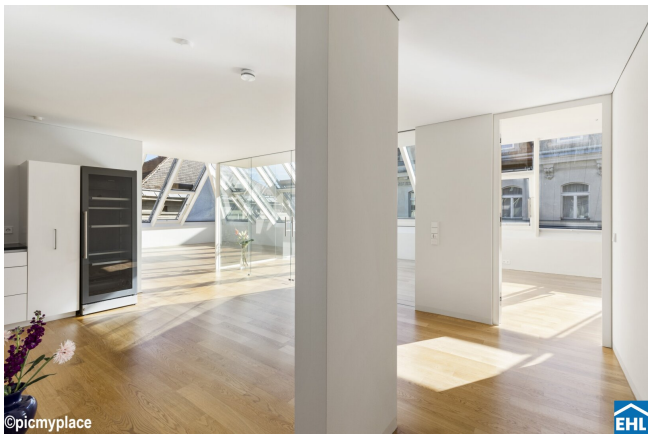
EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


SIEMENS
©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL

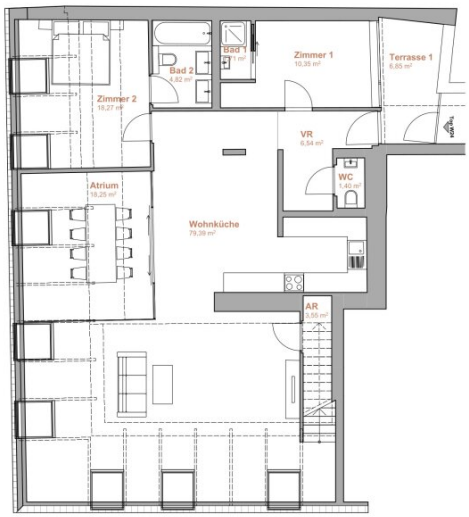

©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL

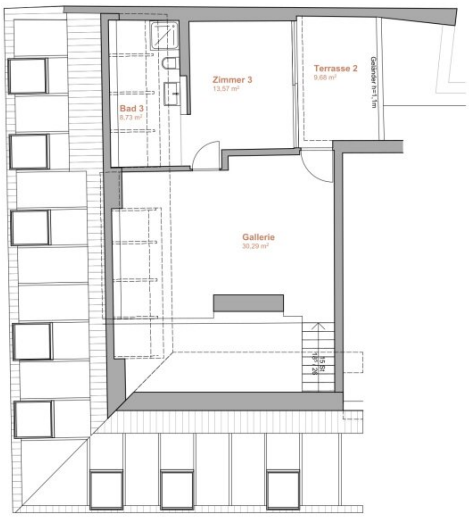

©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL



1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss

Objektbeschreibung

Ein Penthouse der Extraklasse im Herzen des Freihausviertels

Auf zwei Ebenen entfaltet sich eine außergewöhnliche Dachgeschossresidenz, die großzügige Wohnflächen, lichtdurchflutete Architektur und exklusive Ausstattung zu einem einzigartigen Wohnerlebnis vereint.

Highlights auf einen Blick

- Altbau aus 1835 mit Dachgeschoßausbau (aus 2012, Neubau!)
- Penthouse auf zwei Ebenen mit 5 Zimmer, über 80 m² großer Wohn-, Essbereich
- Maßgefertigte Tischlerküche mit hochwertiger Geräteausstattung und Weinkühler
- Esszimmer/Atelier/Freifläche mit „Skydome Window“
- sonnige Westterrasse auf der zweiten Wohnebene
- Fußbodenheizung mit Deckenkühlung/Temperierung
- Großformatige Eichendielen in den Wohnräumen, raumhohe Innentüren mit verdeckt liegenden Scharnieren
- Exklusive Sanitärbereiche mit hochwertigen Armaturen, Keramiken und großflächigen Spiegeln
- Alarmanlage | Kellerabteil | Fahrradabstellplätze | Weinkeller optional
- Stellplatz im Innenhof möglich

Herzstück der ersten Wohnebene ist der über 80 m² große Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit maßgefertigter Tischlerküche inklusive hochwertiger Geräte und integriertem Weinkühler. Direkt anschließend befindet sich das außergewöhnliche Atelier/Wintergarten. Das raumhohe, elektrisch betriebene „Skydome Window“ lässt sich vollständig öffnen und verwandelt den Raum im Handumdrehen in einen geschützten Wohnbereich unter freiem Himmel. So entsteht ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und ein Wohngefühl, das seinesgleichen sucht.

Der private Wohnbereich umfasst ein großzügiges Master-Schlafzimmer mit elegantem En-Suite-Bad, ein Gästezimmer/Bibliothek mit eigenem Duschbad, ein Gäste-WC sowie praktische Nebenräume.

Über die offene Galerie gelangt man in das Obergeschoss. Hier eröffnet sich ein weiterer großzügiger Aufenthaltsbereich mit Zugang zur sonnigen Westterrasse sowie ein zusätzliches Zimmer mit eigenem Duschbad und direktem Terrassenzugang – ideal als Gäste-, Arbeits- oder Rückzugsbereich.

Die hochwertige Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche: großformatige Eichendielen, raumhohe Innentüren mit verdeckten Scharnieren, edle Sanitärbereiche, ein raffiniertes Beleuchtungskonzept sowie elektrisch gesteuerte Außenbeschattungen schaffen ein stilvolles Wohnambiente. Für maximalen Komfort sorgen eine energieeffiziente Niedrigtemperatur-Fußbodenheizung, zugfreie Deckenkühlung, Alarmanlage, Aufzugsfreischaltung sowie eine einbruchhemmende Wohnungseingangstüre. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet, Fahrradabstellplätze stehen zur Verfügung, ein Weinkeller kann zusätzlich angemietet werden.

Eine außergewöhnliche Stadtresidenz für Menschen, die kompromisslose Wohnqualität, architektonische Raffinesse und eine der begehrtesten Wohnlagen Wiens zu schätzen wissen.

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 <250m
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.