Luxuriöser Altbauflair auf zwei Ebenen!



Objektnummer: 100946

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:	140,99 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,41
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Betriebskosten:	369,90 €
USt.:	50,38 €
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

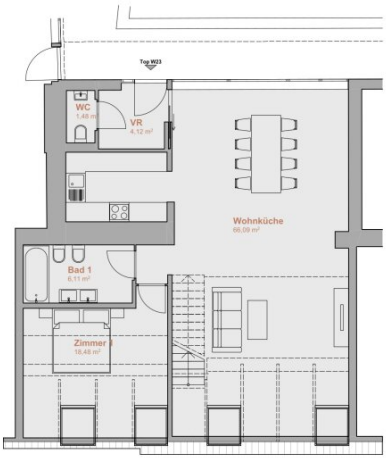

©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL

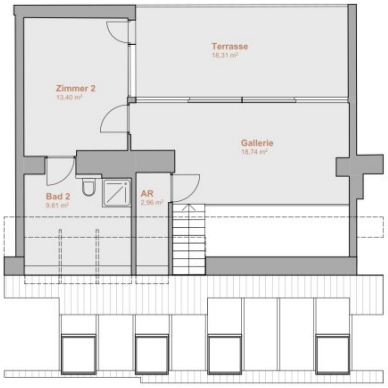





©picmyplace



1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss

Objektbeschreibung

Exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit Galerie und Sonnenterrasse im Freihausviertel

Auf zwei Ebenen verbindet diese Dachgeschoss-Maisonette großzügige Raumverhältnisse, elegante Architektur und eine durchdachte Grundrissgestaltung zu einem außergewöhnlichen Wohnerlebnis. Lichtdurchflutete Wohnbereiche, eine offene Galerie und die sonnige Terrasse schaffen ein Wohnambiente mit besonderem Charakter.

Highlights auf einen Blick

- Altbau aus 1835 mit Dachgeschoßausbau (aus 2012, Neubau!)
- Maisonette auf zwei Ebenen mit 4 Zimmern, ca. 60 m² großer Wohnbereich mit separater Küche
- Galerie mit direktem Zugang zur knapp 20 m² großen Terrasse
- Fußbodenheizung und Deckenkühlung/Temperierung
- Großformatige Eichendielen, raumhohe Innentüren und elektrisch gesteuerte Außenbeschattung
- Alarmanlage | Kellerabteil | Fahrradabstellplätze | Weinkeller optional
- Stellplatz im Innenhof möglich

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der ersten Wohnebene und überzeugt mit angenehmer Großzügigkeit. Die maßgefertigte Tischlerküche mit kompletter Geräteausstattung fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet beste Voraussetzungen für genussvolle Abende. Das Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer schafft einen privaten Rückzugsbereich, während Garderobe, Gäste-WC und Abstellflächen den Wohnkomfort perfekt ergänzen.

Über die offene Galerie gelangt man in das Obergeschoss. Hier eröffnet sich ein weiterer,

vielseitig nutzbarer Wohnbereich mit Zugang zur sonnigen Terrasse. Ein zusätzliches Zimmer mit eigenem Duschbad eignet sich ideal als Gäste-, Arbeits- oder Jugendbereich und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die Ausstattung überzeugt mit sorgfältig ausgewählten Materialien und durchdachten Details. Großformatige Eichendielen, elegante Sanitärbereiche, ein stimmiges Beleuchtungskonzept sowie elektrisch gesteuerte Außenbeschattungen schaffen ein stilvolles Wohnambiente. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch energieeffiziente Fußbodenheizung, zugfreie Deckenkühlung, Alarmanlage, Aufzugsfreischaltung und eine einbruchhemmende Wohnungseingangstüre. Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung, Fahrradabstellplätze stehen zur Verfügung. Stellplätze, Lagerflächen sowie ein Weinkeller können zusätzlich angemietet werden.

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.