Großzügiges Familien-Domizil im DG mitten in der City - Auch perfekt für Wohnen und Arbeiten.



Objektnummer: 4096

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,57 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Gesamtmiete	2.599,00 €
Kaltmiete (netto)	2.005,73 €
Kaltmiete	2.362,73 €
Betriebskosten:	357,00 €
USt.:	236,27 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

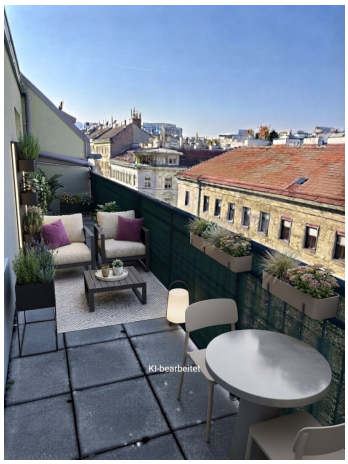
Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH




KI-bearbeitet










KI-bearbeitet





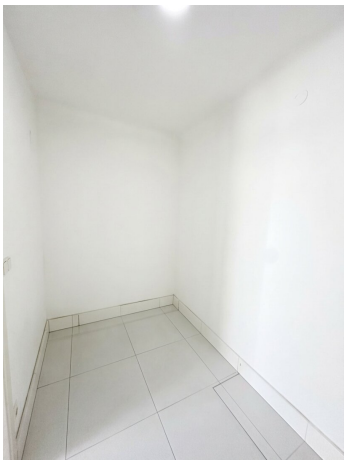




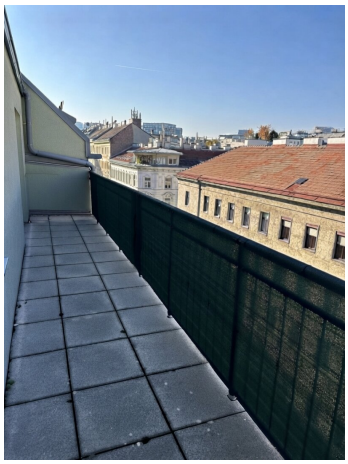




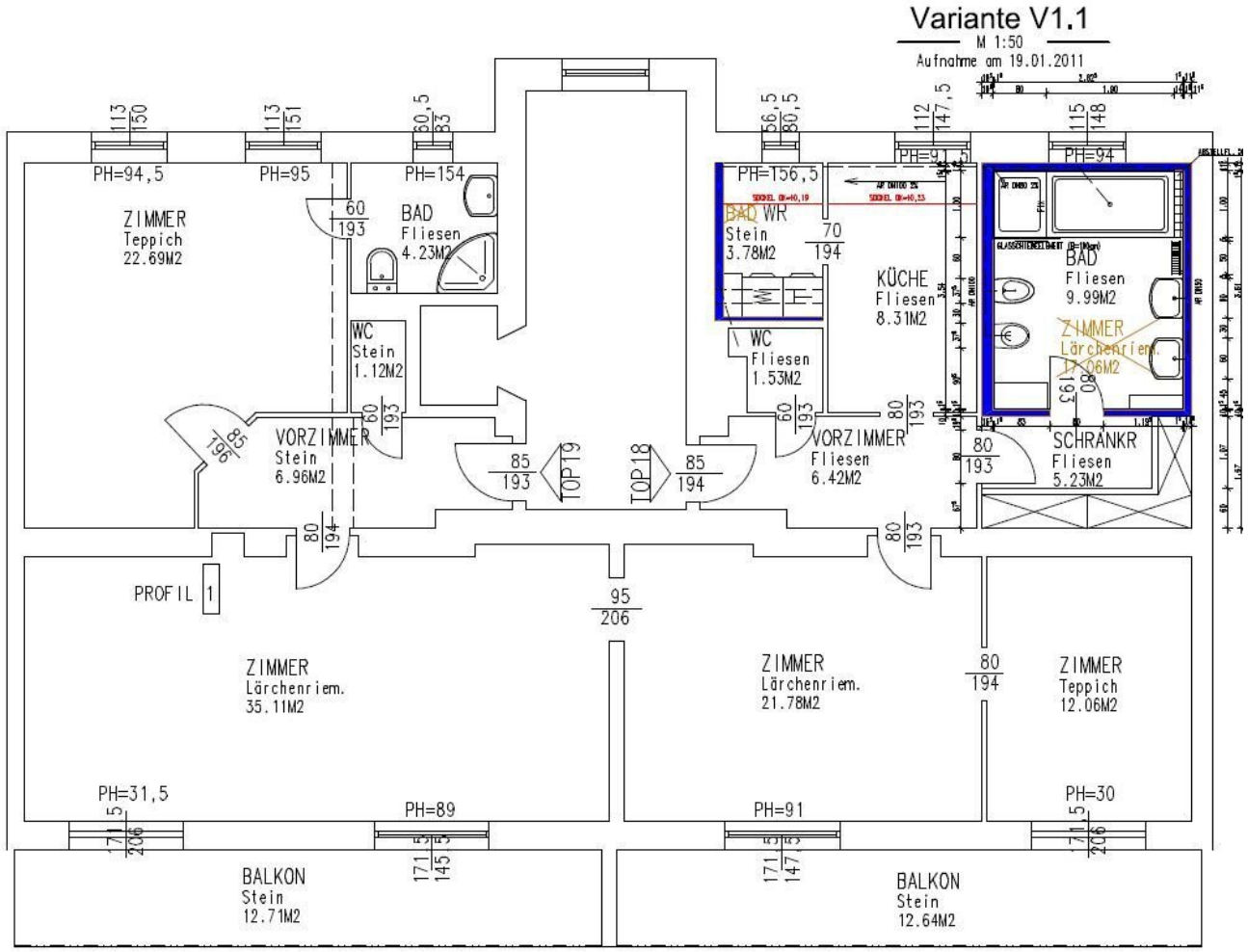










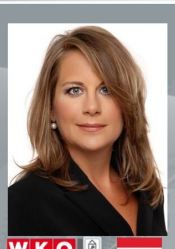




IMMY 2025 SILBER
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

IMMOBILIENCARD
Berufsausweis für Immobilientreuhänder

ANOBIS IMMOBILIEN
CONSULTING | VERMITTLUNG



Mag. Alexandra Wagner, MSc.
Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH
Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder

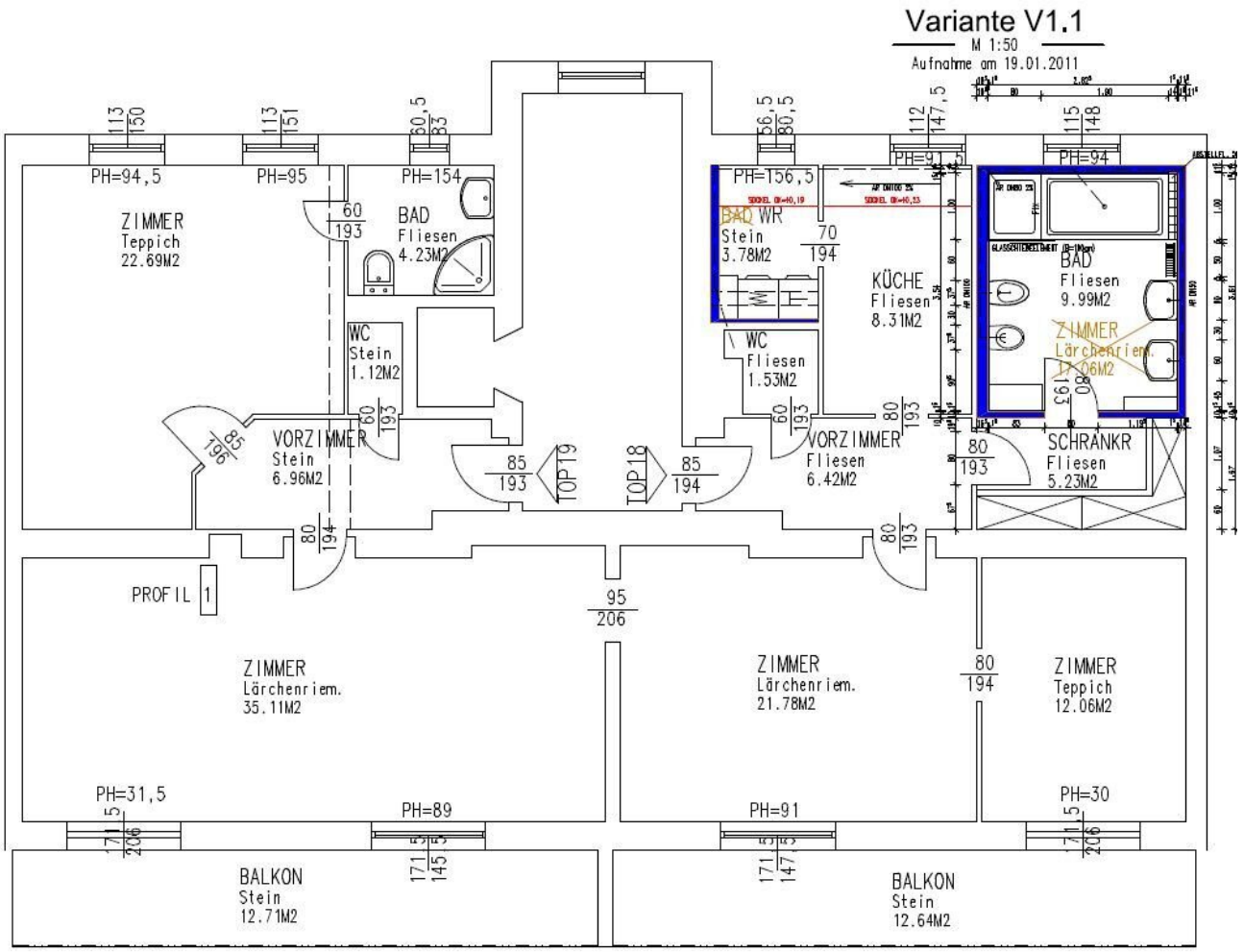
Geschäftsführung
Stellung im Unternehmen

Wien
Standort

AT01007403
Treuhänder-Nummer

46762v
Firmenbuchnummer

gültig bis
12/2027


Variante V1.1
M 1:50
Aufnahme am 19.01.2011
ZIMMER
Teppich
22.69M2
BAD
Fliesen
4.23M2
WC
Stein
1.12M2
VORZIMMER
Stein
6.96M2
TOP19
TOP18
BAD WR
Stein
3.78M2
WC
Fliesen
1.53M2
KÜCHE
Fliesen
8.31M2
VORZIMMER
Fliesen
6.42M2
BAD
Fliesen
9.99M2
ZIMMER
Lärchenriem.
17.06M2
SCHRANKR
Fliesen
5.23M2
PROFIL 1
ZIMMER
Lärchenriem.
35.11M2
ZIMMER
Lärchenriem.
21.78M2
ZIMMER
Teppich
12.06M2
BALKON
Stein
12.71M2
BALKON
Stein
12.64M2

Objektbeschreibung

Urban wohnen mitten in der City – großzügige Dachgeschoßwohnung im 3. Bezirk.

Diese **modernisierte Dachgeschoßwohnung - ohne Dachschrägen - verbindet großzügiges Wohnen mit einer attraktiven Lage im 3. Bezirk.** Auf 132,57 m² erwartet Sie ein **vielseitiges Zuhause** mit vier Zimmern, zwei Bädern und insgesamt vier WCs – i**deal für alle, die Wert auf Raum, Komfort und eine ausgezeichnete Infrastruktur legen.**

Der Stadtblick verleiht der Wohnung ein besonderes urbanes Flair. Die **westseitige Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie** und lädt dazu ein, den Tag mit einem gemütlichen Sunset ausklingen zu lassen. Ein Zimmer ist nach Osten orientiert, schaut in den weitläufigen Innenhof und bietet herrliche Vormittagssonne. Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung **sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf** oder für alle, **die Wohnen und Arbeiten harmonisch miteinander verbinden möchten.** Es wurde beide Eingangstüren erhalten, und sind somit 2 Eingänge vorhanden.

Schöne Parkettböden und 2,58m Raumhöhe schaffen eine zeitlose Basis für unterschiedliche Einrichtungsstile. Die moderne Einbauküche bietet beste Voraussetzungen für den Alltag und gesellige Stunden. Zwei Bäder sorgen für zusätzlichen Komfort; beide Bäder mit Fenster bringen Tageslicht und ein angenehmes Raumgefühl in die Wellnessoasen. Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang zur Wohnung.

Mit großzügiger Wohnfläche, vier Zimmern, westseitige Terrasse, Stadtblick und einer umfassenden Infrastruktur bietet diese Dachgeschoßwohnung beste Voraussetzungen für urbanes Wohnen in Wien.

TOP-Raumaufteilung - 2 verbundene Tops im DG:

- 2 Vorräume mit 2 Eingangstüren
- 2 Gäste-WCs
- großzügiges, modernes Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche, Doppelwaschbecken, WC und Fenster
- 2. Bad mit Dusche, WC und Fenster

- separate Küche mit Speis mit Waschmaschinenanschluss
- 2 Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Begehbare Garderobe
- 2 westseitige Terrassen

Auch die Lage überzeugt:

Die Dachgeschoßwohnung liegt nahe Schloss Belvedere und dem lebendigen Quartier Belvedere.

- **Bus, Straßenbahn und Bahnhof sind gut erreichbar** und bieten eine **komfortable Anbindung innerhalb der Stadt** sowie darüber hinaus.
- Für den täglichen Bedarf befinden sich **Supermarkt und Bäckerei in der Nähe.**
- Arzt, Apotheke, Klinik und Krankenhaus sorgen für eine umfassende medizinische Versorgung.
- Familien profitieren von der Auswahl an Kindergarten, Schule und höherer Schule; auch eine Universität liegt im näheren Umfeld.
- Ein Einkaufszentrum ergänzt das vielseitige Angebot der Umgebung.

Hinweis: Die Wohnung wird unmöbliert vermietet. Bei den Bildern handelt es sich um KI-bearbeitete Bilder.

Am besten selbst überzeugen und Besichtigungstermin vereinbaren!

Ihr persönlicher Kontakt:

Mag. Alexandra Wagner, MSc

+43 664 601 05 165

a.wagner@anobis.at

www.anobis.at

Weitere Top-Immobilien finden Sie auf: anobis.at

Die o.a. Angaben erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit der Angaben, die auf Informationen des Eigentümers beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

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

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap