Dachterrassentraum im Innenhofgebäude – Ihr neues Zuhause!



Terrasse

Objektnummer: 1760/1636

Eine Immobilie von Lind Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Währinger Straße 168
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	190,86 m²
Nutzfläche:	316,14 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	92,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,96
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Betriebskosten:	353,81 €
USt.:	35,38 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

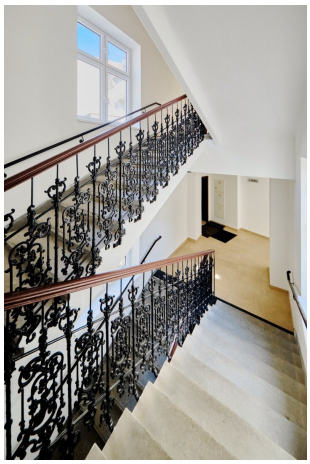
Ihr Ansprechpartner

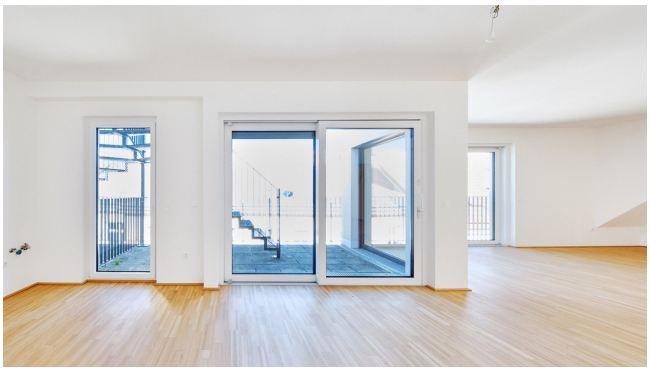


Franz Lind

Lind Immobilien





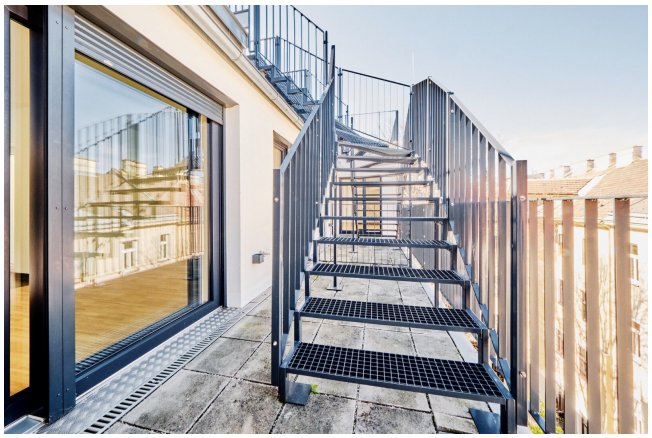




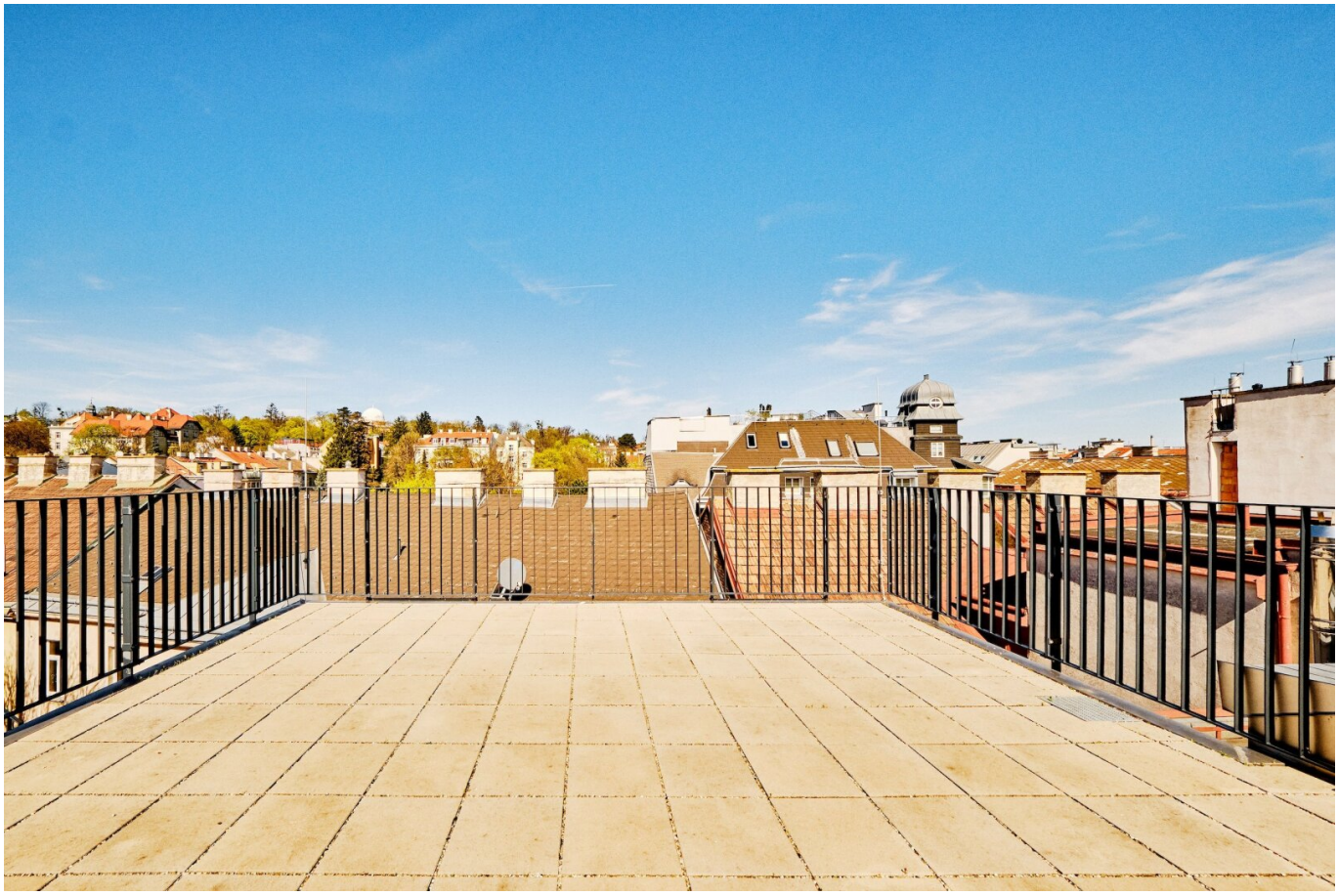












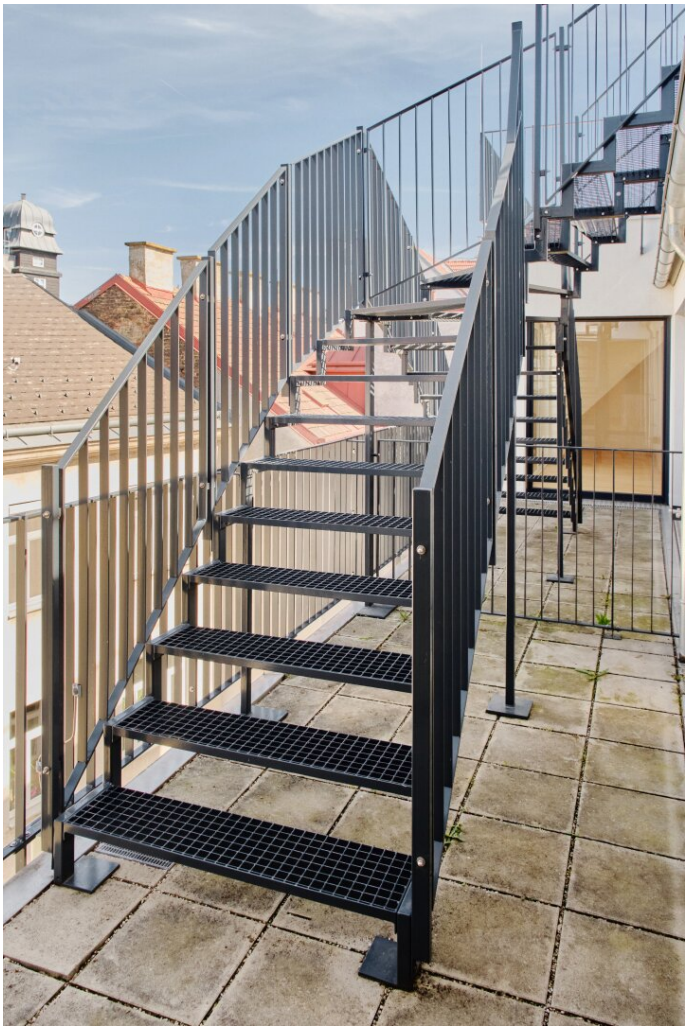


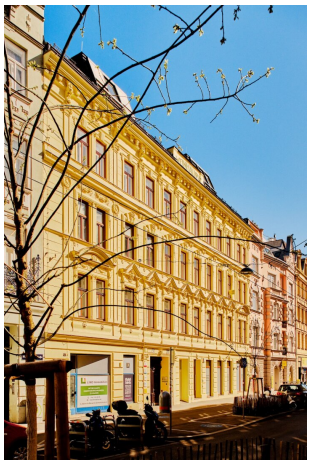














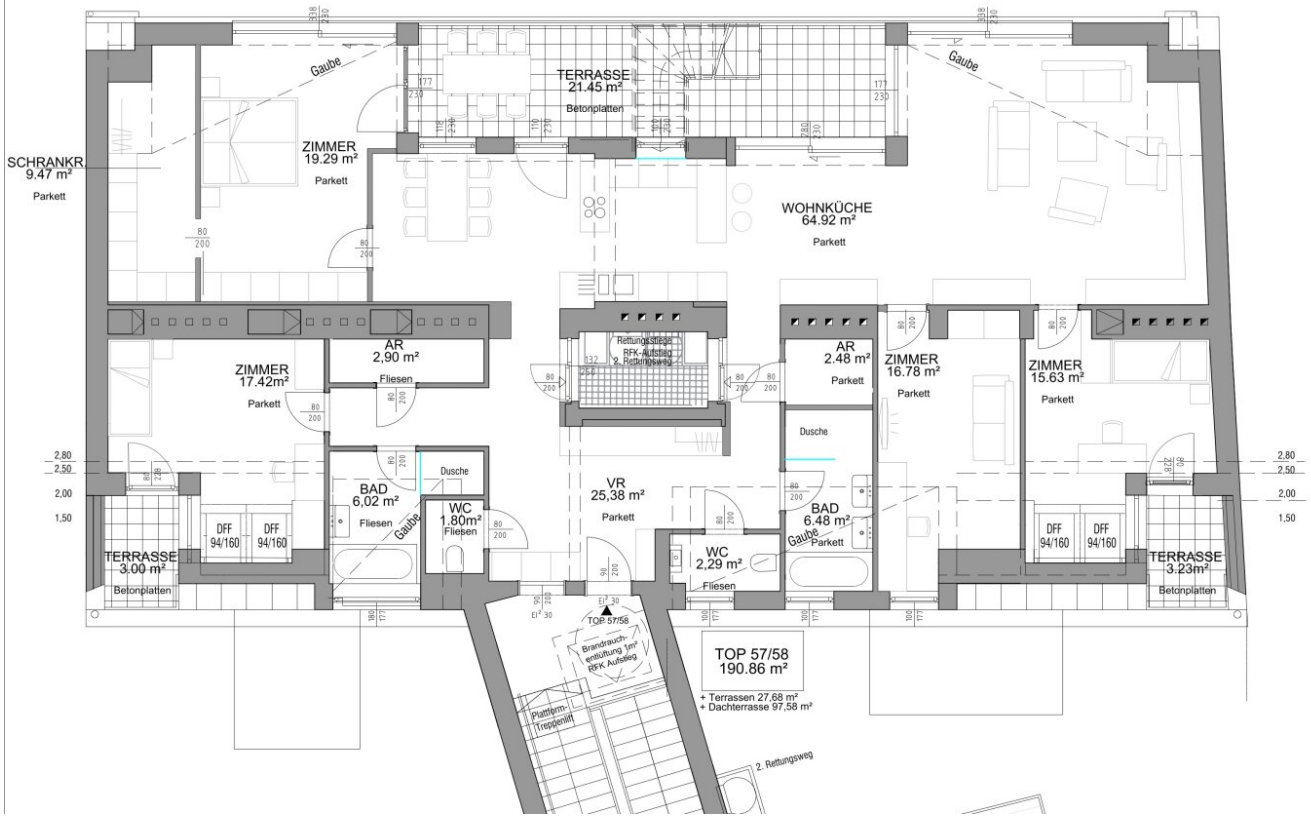
1.Dachgeschoß

1.Dachgeschoß

WÄHRINGERSTRASSE 168
ZUSAMMENLEGUNG TOP 57 + TOP 58 //

STADTGUT *architekten ZTKG*
KARL MEISSL STRASSE 12/4a , 1200 WIEN //

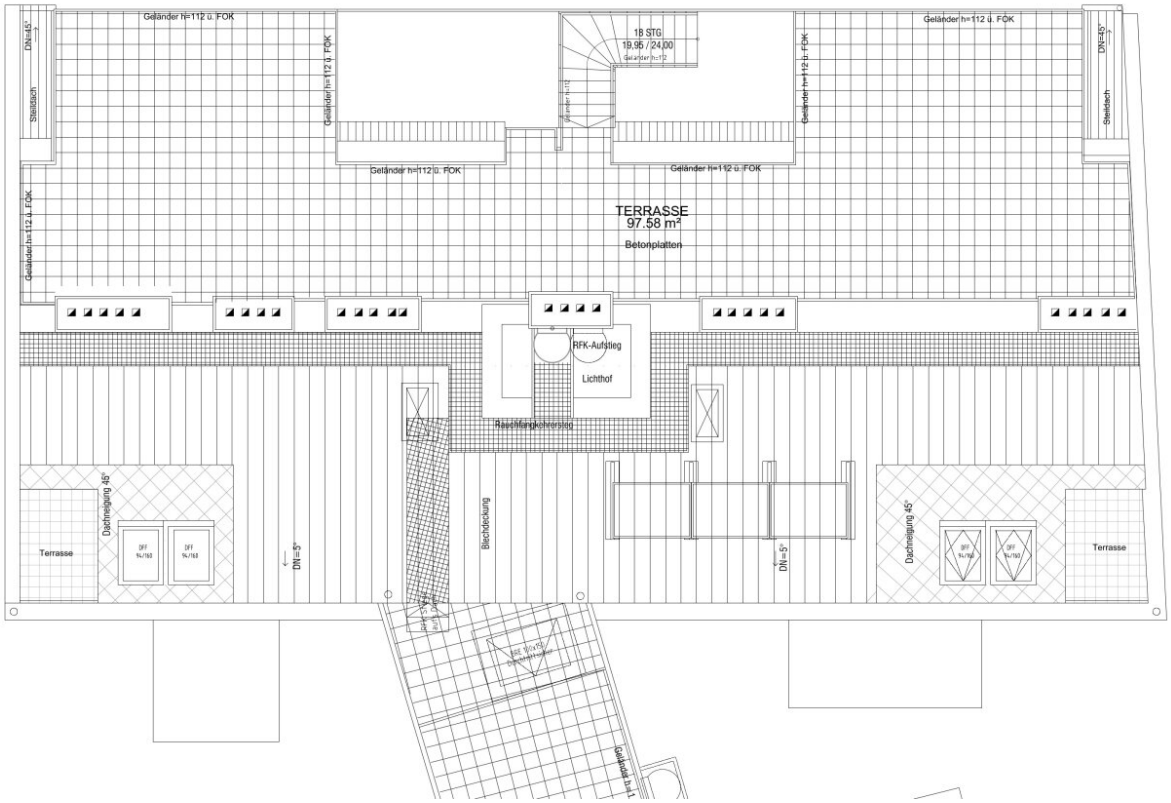
VORENTWURF
GRUNDRISS DG M=1:100



WÄHRINGERSTRASSE 168
ZUSAMMENLEGUNG TOP 57 + TOP 58 //

STADTGUT *architekten ZTKG*
KARL MEISSL STRASSE 12/4a , 1200 WIEN //

VORENTWURF
GRUNDRISS DACHTERRASSE M=1:100



Objektbeschreibung

Aumannplatz | Kutschkermarkt | 2 Wohneinheiten zu vereinen | ca. 191qm Wohnfläche | Dachterrasse | Luftwärmepumpe | Klimaanlage

Wohnen auf einer Ebene – Großzügigkeit, Eleganz und urbaner Lifestyle im Herzen von Währing

Ich freue mich auf Ihren Anruf

Franz Lind 0699 1008 5785, 01 526 26 36 13

Lage:

Der Aumannplatz zählt zu den beliebtesten Wohnadressen des 18. Wiener Gemeindebezirks und verbindet urbanes Flair mit hoher Lebensqualität. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich der traditionsreiche Kutschkermarkt – einer der charmantesten Märkte Wiens. Frische regionale Produkte, kleine Feinkostgeschäfte, gemütliche Cafés und ausgezeichnete Restaurants verleihen dem Viertel seinen unverwechselbaren Charakter.

Der Aumannplatz bildet das lebendige Zentrum des Grätzls und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend. Straßenbahnlinien, Busse sowie die erreichbare U-Bahn ermöglichen eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt und in alle Teile der Stadt. Gleichzeitig laden zahlreiche Grünflächen, Parks und Naherholungsgebiete in der Umgebung zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Hier wohnen Sie in einem der begehrtesten Wohnviertel Wiens – urban, lebendig und dennoch angenehm entspannt.

Raumaufteilung:

- Vorraum

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Ausgang auf die Terrasse

- Dachterrasse zum ruhigen Innenhof
- 4 Zimmer, eines davon mit direktem Terrassenzugang
- 2 Badezimmer
- 2 separate Toiletten
- 2 Abstellräume

Die beiden derzeit getrennten Wohnungen im 1. Dachgeschoss liegen unmittelbar nebeneinander und können zu einer großzügigen Wohneinheit mit rund **191qm Wohnfläche** zusammengelegt werden. So entsteht ein modernes Zuhause mit weitläufigem Wohngefühl, durchdachter Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die repräsentatives Wohnen schätzen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der beeindruckende Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Wohnambiente und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse sowie auf die ruhige Dachterrasse mit Ausrichtung in den begrünten Innenhof – ein privater Rückzugsort mitten in der Stadt.

Vier großzügige Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Zwei Badezimmer, zwei separate Zoiletten sowie zwei praktische Abstellräume ergänzen das durchdachte Raumkonzept und sorgen für höchsten Wohnkomfort.

Die Ausstattung umfasst unter anderem eine angenehme Fußbodenheizung sowie eine Klimaanlage, die zu jeder Jahreszeit für ein optimales Wohnklima sorgen.

Highlights auf einen Blick:

- Zusammenlegung von zwei nebeneinanderliegenden Dachgeschosswohnungen

- ca. 191qm Wohnfläche
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- 4 flexibel nutzbare Zimmer
- Terrasse und Dachterrasse mit Blick in den ruhigen Innenhof
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Moderne, familienfreundliche Raumaufteilung
- Erstklassige Lage im begehrten 18. Wiener Gemeindebezirk

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und erleben Sie diese besondere Immobilie persönlich. Vielleicht ist hier bereits Ihr neues Zuhause!

Resümee

Dieses exklusive Angebot ist eine seltene Gelegenheit, den Charme in einem klassischen Altbauhaus mit zeitgemäßen Annehmlichkeiten zu genießen. Ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt!

Ich freue mich auf Ihren Anruf

Franz Lind 0699 1008 5785, 01 526 26 36 13

Energieklasse: HWB 92,89kWh/m2a

Keine Gewähr bei Abweichungen der Flächen und Preise etc.

Im Falle des Zustandekommens eines Kaufvertrages, ist an uns die gesetzliche Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer laut der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregel für Immobilienmakler (BGBI. 297/1996), zu bezahlen.

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.