Exklusives Dachgeschossdomizil auf zwei Ebenen | Wohnen über den Dächern der Josefstadt



Objektnummer: 6013/1485

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	194,73 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 115,91 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
Kaufpreis:	1.500.000,00 €
Betriebskosten:	352,58 €
USt.:	35,43 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Belinda Pöll

Swiss Life Select Österreich GmbH

Zimmer
4

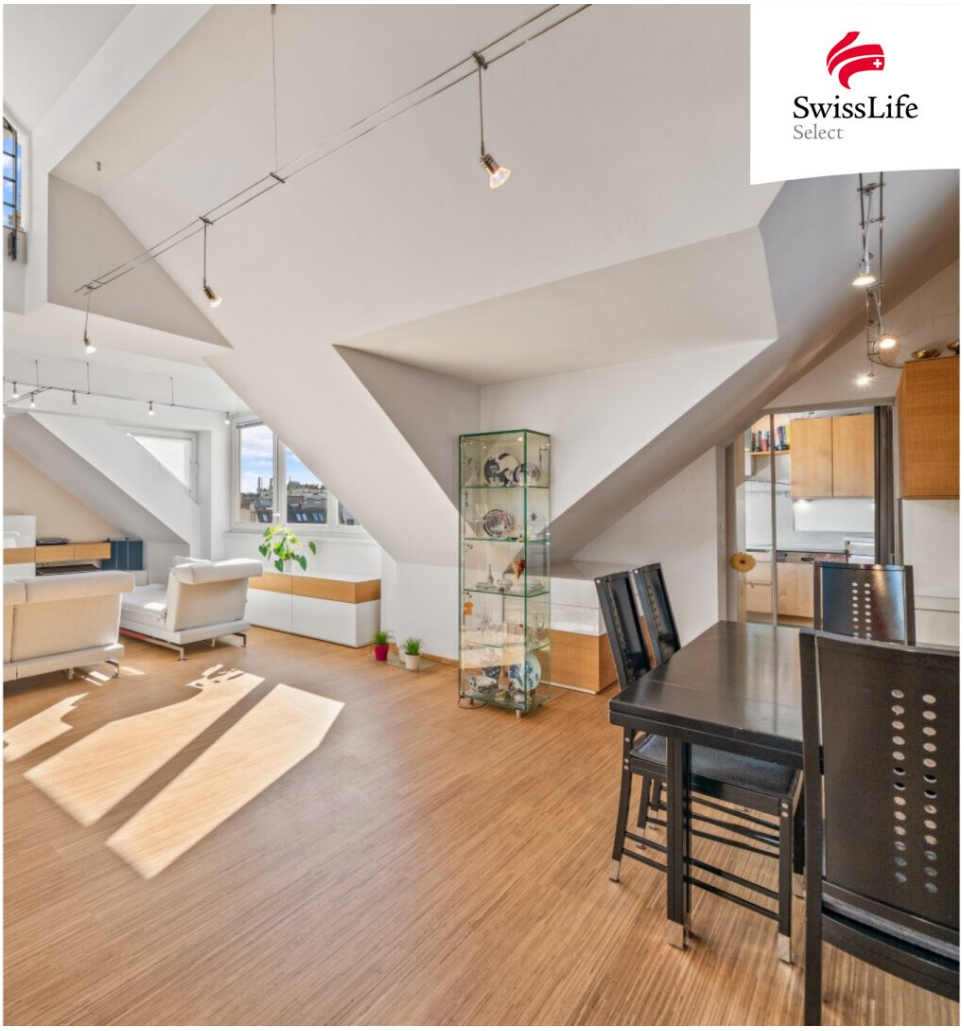
Bäder
2

WC
2

Freiflächen
34 m²

Fläche
194 m²

Kaufpreis
1.625.000 €

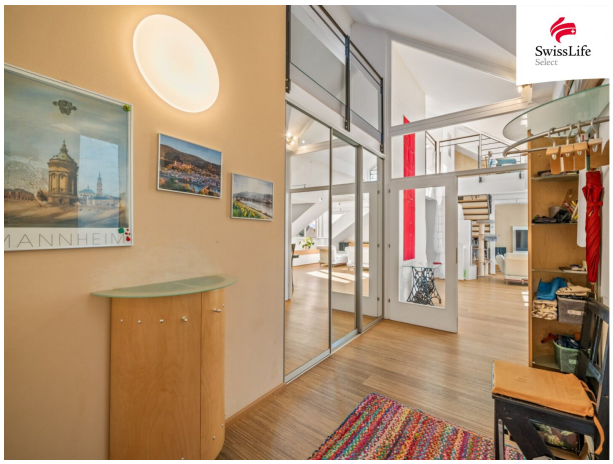











MANNHEIM





















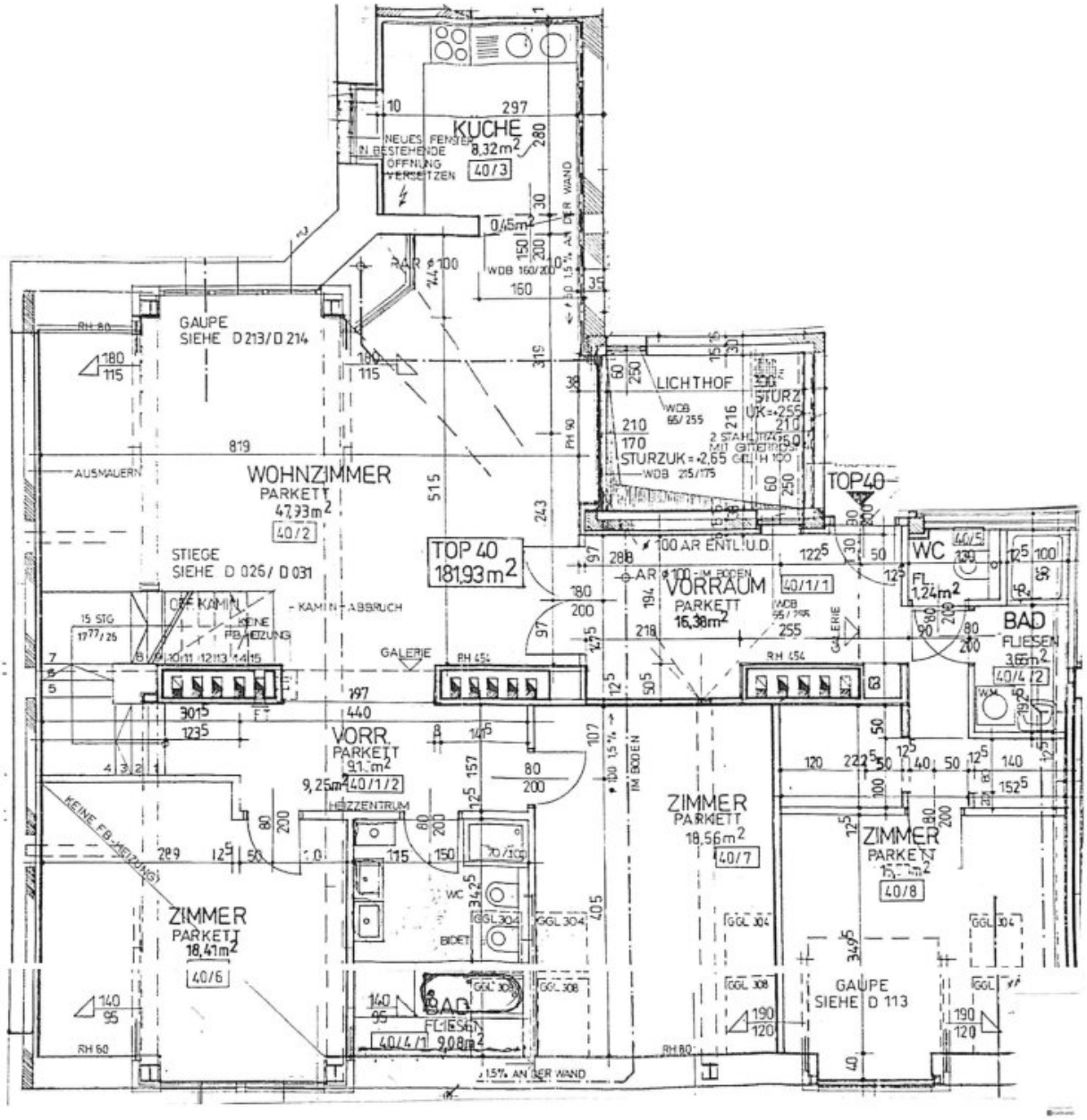




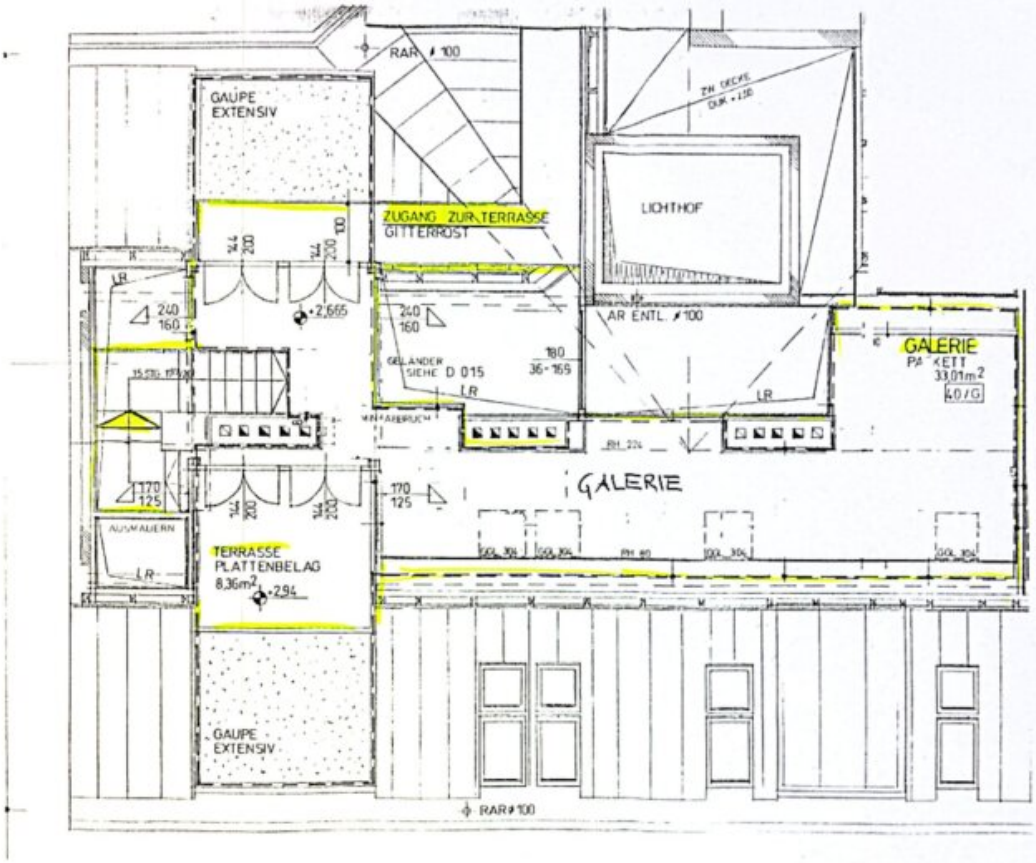
Ansprechpartner
Belinda Pöll

belinda.poell@swisslife-select.at
+43 676 3207623

SwissLife
Select



SwissLife
Select



Objektbeschreibung

Ca. 194 m² Wohnfläche | 4 Zimmer | Ca. 30 m² Dachterrasse | Ca. 3,7 m² Balkon | Herrlicher Blick Richtung Stephansdom

Mitten auf der beliebten Josefstädter Straße und dennoch angenehm ruhig gelegen, präsentiert sich diese außergewöhnliche, 1997 errichtete Dachgeschosswohnung als ein Zuhause mit besonderem Flair. Auf rund 194 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, vereint sie großzügiges Wohnen, architektonischen Charme und ein einzigartiges Raumgefühl mit attraktiven Freiflächen und einem herrlichen Ausblick über die Dächer Wiens.

Wohnebene – großzügiges Wohnen mit offenem Galeriebereich (ca. 148m², davon 14m² unter 1,50 m Raumhöhe)

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich mit angrenzendem Essbereich und beeindruckender Raumhöhe. Durch den offenen Galeriebereich entsteht ein besonders luftiges Wohnambiente, das der Wohnung ihren unverwechselbaren Charakter verleiht. Die separate, jedoch nicht vollständig geschlossene Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Neben dem Wohn- und Essbereich befinden sich ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder- oder Gästezimmer eignet. Das großzügige Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Bidet ausgestattet.

Vom zentralen Vorraum aus sind sämtliche Zimmer direkt begehbar. Verspiegelte Einbauschränke bieten praktischen Stauraum. Ebenfalls vom Vorraum aus erreichbar ist ein separater Wohnbereich mit einem weiteren Zimmer, einem Badezimmer, einer separaten Toilette und zwei großzügigen Abstellräumen. Dieser Bereich eignet sich ideal als Gästebereich, für größere Kinder oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Galerieebene (ca. 46m² davon ca. 26m² unter 1,50 m Raumhöhe) – zusätzliche Freiflächen und Zugang zur Dachterrasse

Das Obergeschoss ist offen zum Wohnbereich gestaltet. Der längliche Gang mit Dachschrägen wird derzeit als Bibliothek genutzt. Mehrere kleinere Flächen bieten zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten, beispielsweise als Lese- oder Arbeitsbereich. Von dieser Ebene aus gelangt man sowohl auf den ca. 3,7 m² großen Balkon als auch auf die großzügige Dachterrasse.

Freiraum mit Weitblick

Ein besonderes Highlight ist die rund 30 m² große, südseitig ausgerichtete Dachterrasse. Über einen Gittersteig erreichbar, bietet sie einen herrlichen Blick in Richtung Stephansdom und

über die Dächer Wiens.

Der ca. 3,7 m² große Balkon ist ebenfalls direkt vom Obergeschoss aus zugänglich und bietet zusätzlichen Freiraum im Freien.

Tiefgarage - komfortabel parken

Zur Wohnung besteht ein Bestandsrecht an zwei Garageneinstellplätzen in der Tiefgarage. Die Stellplätze sind bis zum 31.12.2100 vorausbezahlt und können um jeweils € 30.000,– erworben werden.

Heizung

Gasetagenheizung

Lage | Infrastruktur

Die Josefstädter Straße bietet urbanes Flair mit zahlreichen Cafés, Restaurants und Geschäften. Ein Nahversorger (Spar) befindet sich direkt vorm Haus. Die öffentliche Anbindung ist durch die Straßenbahnlinien 2, 5 und 12 sowie die U-Bahn-Linie U6 bei der Station Josefstädter Straße gegeben.

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise KI generiert, Visualisierungen oder Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Teilweise werden die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires nicht mitverkauft.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung, oder Sie senden uns ein Anfragemail an belinda.poell@swisslife-select.at. Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website https://www.swisslife-select.at/immobilien, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

BARGELD FÜR SIE: Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand - gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung - die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap