

**Exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit großer Terrasse  
in hochwertig saniertem Altbau in 1030 Wien**



**Objektnummer: 68**

**Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	96,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	96,90 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	121,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,89
<b>Kaufpreis:</b>	1.275.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	10.471,42 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,26 €
<b>USt.:</b>	16,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

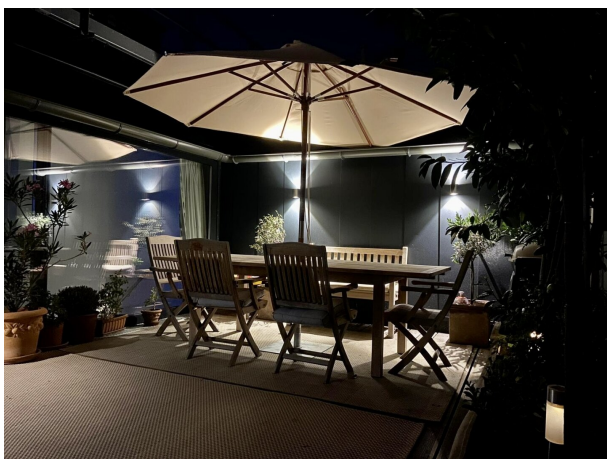
45.900,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dieter Marker**









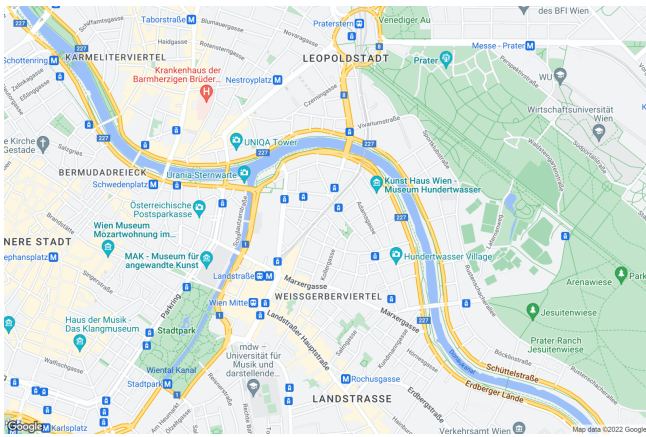














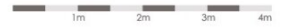


Top 13

4. Obergeschoss



Raum	Fläche	Höhe
01   Vorraum	12,68m <sup>2</sup>	2,50m
02   WC	1,67m <sup>2</sup>	2,50m
03   Abstellraum	2,21m <sup>2</sup>	2,50m
04   Zimmer	10,83m <sup>2</sup>	2,50m
05   Schlafzimmer	11,53m <sup>2</sup>	2,50m
06   Schrankraum	4,35m <sup>2</sup>	2,45m
07   Bad	7,93m <sup>2</sup>	2,45m
08   Kochen   Essen   Wohnen	44,18m <sup>2</sup>	2,65m
09   Abstellraum	1,52m <sup>2</sup>	2,60m
10   Terrasse	24,86m <sup>2</sup>	
Gesamfläche=Bodenfläche	96,90m <sup>2</sup>	





Top 13

5. Obergeschoss

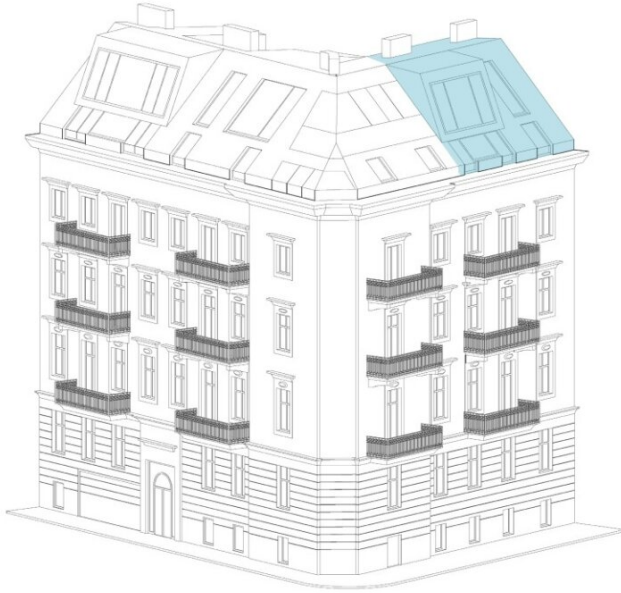
Raum	Fläche	Höhe
01   Vorraum	12,68m <sup>2</sup>	2,50m
02   WC	1,67m <sup>2</sup>	2,50m
03   Abstellraum	2,21m <sup>2</sup>	2,50m
04   Zimmer	10,83m <sup>2</sup>	2,50m
05   Schlafzimmer	11,53m <sup>2</sup>	2,50m
06   Schrankraum	4,35m <sup>2</sup>	2,45m
07   Bad	7,93m <sup>2</sup>	2,45m
08   Kochen   Essen   Wohnen	44,18m <sup>2</sup>	2,65m
09   Abstellraum	1,52m <sup>2</sup>	2,60m
10   Terrasse	24,86m <sup>2</sup>	
Gesamfläche=Bodenfläche	96,90m <sup>2</sup>	





**LORBERGASSE  
TOP 13**

Dachgeschoss | 96.90m<sup>2</sup> Wohnfläche



4.Obergeschoss



5.Obergeschoss



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese großzügige und hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-DG-Maisonette mit großer, südöstlich ausgerichteter Terrasse im Dachgeschoss eines gepflegten und aufwendig sanierten Stiltaltbaus.

Im Untergeschoss der circa 97 m<sup>2</sup> großen, hellen Wohnung befinden sich zwei Schlafzimmer, davon ein Master-Bedroom mit angrenzendem Schrankraum, ein geräumiger Vorraum, der Flur, ein luxuriöses Badezimmer sowie Toilette und ein kleiner Abstellraum.

Über die Treppe gelangt man in das einladende Obergeschoss, mit dem Wohn- und Essbereich sowie der modernen und hochwertigen Marken-Einbauküche. Bodentiefe Fenster und die große Terrasse geben diesem hellen und luftigen Wohnbereich eine besondere Wohnatmosphäre. Ein kleiner Kaminofen ermöglicht Ihnen auch an kalten Herbst- und Wintertagen die eigene Wohlfühloase zu schaffen.

Die ca. 25 m<sup>2</sup> große und südöstlich ausgerichtete Terrasse lässt keine Wünsche offen und bietet ausreichend Platz für Entspannung und Genuss.

Die Dachgeschosswohnung wurde ausschließlich mit hochwertigen Materialien ausgestattet und fügt sich somit perfekt in das stilvoll und sehr ästhetisch renovierte Wohnhaus ein.

### Fakten und Daten

- Drei-Zimmer-Dachgeschossmaisonette
- ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 25 m<sup>2</sup> große Terrasse
- großzügiger Wohn- Essbereich
- offene Küche
- zwei Schlafzimmer



- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Schrankraum
- Toilette
- Kellerabteil

## **Ausstattung**

- vollausgestattete offene Gaggenau Markenküche mit Einbaugeräten der Marke Miele
- hochwertiges Vollholz-Eichenparkett in den Wohnräumen
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Handtuchwärmer
- elegante Feinsteinzeug-Fliesen, Keramik der Marke Duravit sowie Armaturen der Marke Grohe in den Nassräumen
- Kaminofen der Marke Attika
- Klimaanlage
- Gasetagenheizung - Fußbodenheizung
- Sicherheitstüre
- LED-Schienen

## **Lage & Infrastruktur**

Die Lage besticht durch eine hervorragende Infrastruktur und eine ideale Verkehrsanbindung, sowohl per Individualverkehr als auch mittels öffentlicher Verkehrsmittel.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Haltestelle der Straßenbahn-Linien 1 und O, zudem sind in wenigen Gehminuten die U-Bahn Linien U3 und U4 sowie der Bahnhof Wien Mitte mit zahlreichen Zug- und Schnellbahnverbindungen zu erreichen.

Die Versorgungslage ist ausgezeichnet, sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Gegendnähe.

Die Wiener Innenstadt befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt.

## **Sonstiges**

Die Wohnung wird derzeit von den Eigentümern bewohnt - Besichtigungen sind nach Terminvereinbarung möglich. Kurzparkzone gültig von 09:00 bis 22:00 Uhr.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m



Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap