

## Lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse, Nähe Arenbergpark



**Objektnummer: 3523**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,12
<b>Kaufpreis:</b>	795.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,11 €
<b>USt.:</b>	14,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien













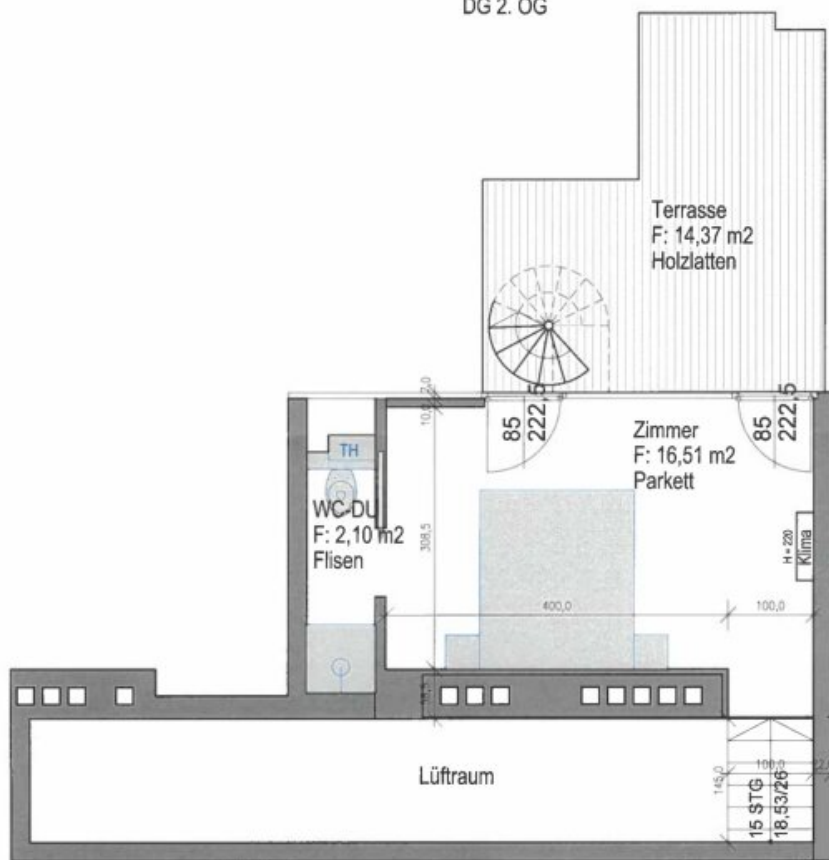




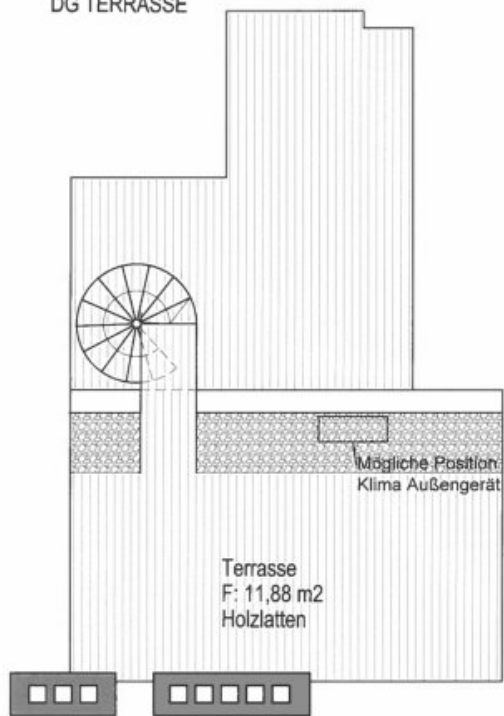




DG 2. OG



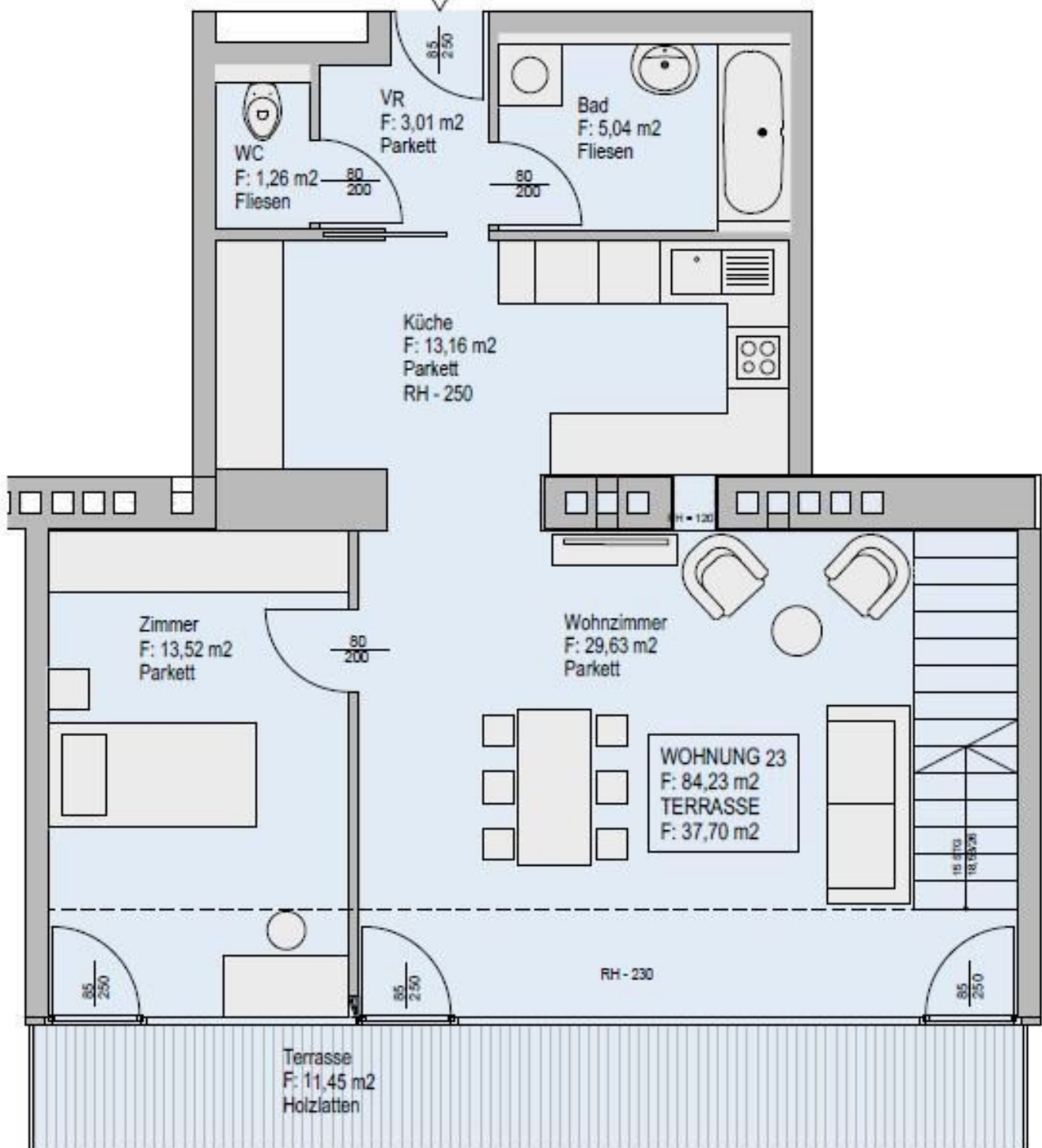
DG TERRASSE



Terrasse  
F: 11,88 m<sup>2</sup>  
Holzlatten

Mögliche Position:  
Klima Außengerät

23



## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine helle 2-Zimmer Maisonette-Wohnung im beliebten 3. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im 1. und 2. Dachgeschoss eines um das Jahr 2002 durchgeführten Dachausbaus. Sie kann entspannt über einen Personenaufzug erreicht werden. Die Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> teilt sich auf in ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, einen Vorraum, ein Badezimmer mit WC und ein weiteres Badezimmer, sowie ein Gäste-WC. Zusätzlich dazu bietet die Wohnung zwei große Terrassen und als absolutes Highlight eine unglaubliche Dachterrasse. Die Haupträume sind mit hochwertigem Parkett ausgekleidet, in den Nassräumen wurden Fliesen verlegt. Beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung. Gegen einen Aufpreis können Sie das Mobiliar mit erwerben. Der Rücklagenstand beläuft sich per 15.07.2021 auf rund € 57.000,--.

Bei Betreten der Wohnung gelangen Sie in den ca. 3 m<sup>2</sup> großen Vorraum. Links von Ihnen befindet sich das ca. 5 m<sup>2</sup> große, mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss ausgestattete, Badezimmer. Rechts von Ihnen befindet sich das WC. Der Vorraum führt Sie gerade hindurch in die moderne Küche, welche geschickt vom Wohnraum abgetrennt ist, aber dennoch dank einem gut geplanten Wanddurchbruch wie eine offen gestaltete Wohnküche wirkt. Vis-à-vis der Küche ist eine große Nische, welche Platz für einen riesigen Einbauschränk und genug Stauraum bietet. Den lichtdurchfluteten Wohnraum erreichen Sie, wenn Sie vom Vorraum gerade an der Küche vorbeigehen. Auf einer Fläche von ca. 44 m<sup>2</sup> haben Sie genügend Platz für einen großen Esstisch und eine gemütliche Sofalandschaft. Der Raum wird von einer Fensterfront ganztägig mit viel Licht durchflutet. Hinter der Glasfront verbirgt sich eine der Terrassen. Sie können diese über den Wohnraum betreten. Auf der ca. 12 m<sup>2</sup> großen Terrasse, welche sich über die gesamte Wohnlänge erstreckt, haben Sie ausreichend Platz für einen gemütlichen Frühstückstisch und weitere Möbel um die frische Luft genießen zu können. Zurück im Wohnraum, über die Treppe gelangen Sie in das nächste Geschoss. Die Treppe führt Sie direkt in das ca. 17 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer. Das zugehörige Badezimmer, welches mit einer Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet ist, kann direkt vom Schlafzimmer aus betreten werden. Im Schlafzimmer können Sie einen kleinen Arbeitsbereich

mit einem Schreibtisch und einen Schlafbereich mit einem großes Bett schaffen. Die Fensterfront, welches den kompletten Raum mit viel natürlichem Licht durchflutet sorgt für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Von dem Schlafzimmer können Sie die ruhige Richtung Innenhof gelegene ca. 14 m<sup>2</sup> große Terrasse sowie das absolute Highlight der Wohnung betreten. Eine Wendeltreppe führt Sie von der Terrasse auf die ca. 12 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, welche Ihnen einen 360° Stadtblick über die Dächer Wiens bietet. Hier können Sie Ihre Wohlfühloase mitten in Wien errichten.

Durch den Einzug einer Rigipswand ist es möglich eine 3-Zimmer Wohnung aus dieser zu errichten. Ein beigefügter Plan zeigt ein mögliches Szenario.

Die Wohnung besticht mit ihrer hervorragenden Lage. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bars, Restaurants und Cafés liegen in direkter Umgebung. Die Straßenbahnlinien 1 und O, sowie die Buslinie 4a erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Die U-Bahn Station Rochusgasse, sowie die S-Bahn Station Wien Rennweg liegen ca. 7 Gehminuten von Ihnen entfernt. Somit sind Sie optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und können Ihr Ziel leicht erreichen. Der Arenbergpark sowie der Belvederegarten eignen sich perfekt um an der frischen Luft zu spazieren. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Objekt.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 403 9361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

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 <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap