

**Altbau trifft Neubau! Geniale DG - Maisonettewohnung mit
Terrasse nahe Naschmarkt!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 6653/318

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	176,89 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	1.195.000,00 €
Betriebskosten:	357,76 €
USt.:	46,58 €
Provisionsangabe:	

43.020,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

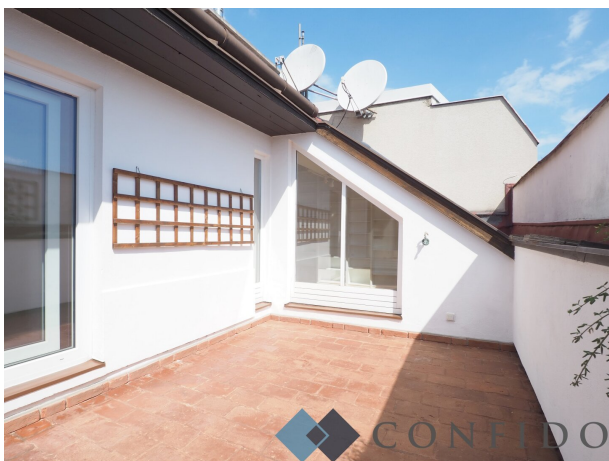
Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









CONFIDO



CONFIDO



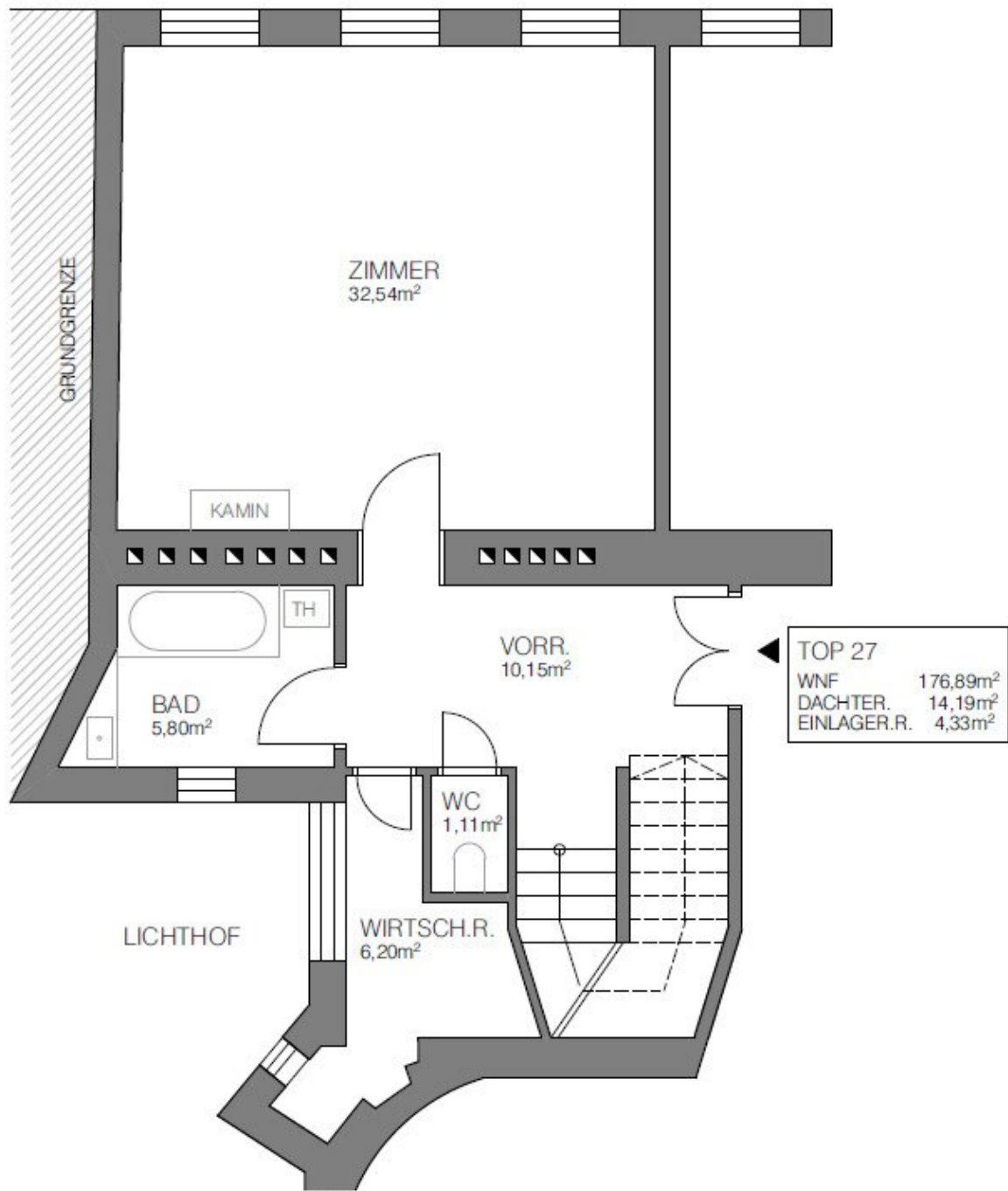
CONFIDO

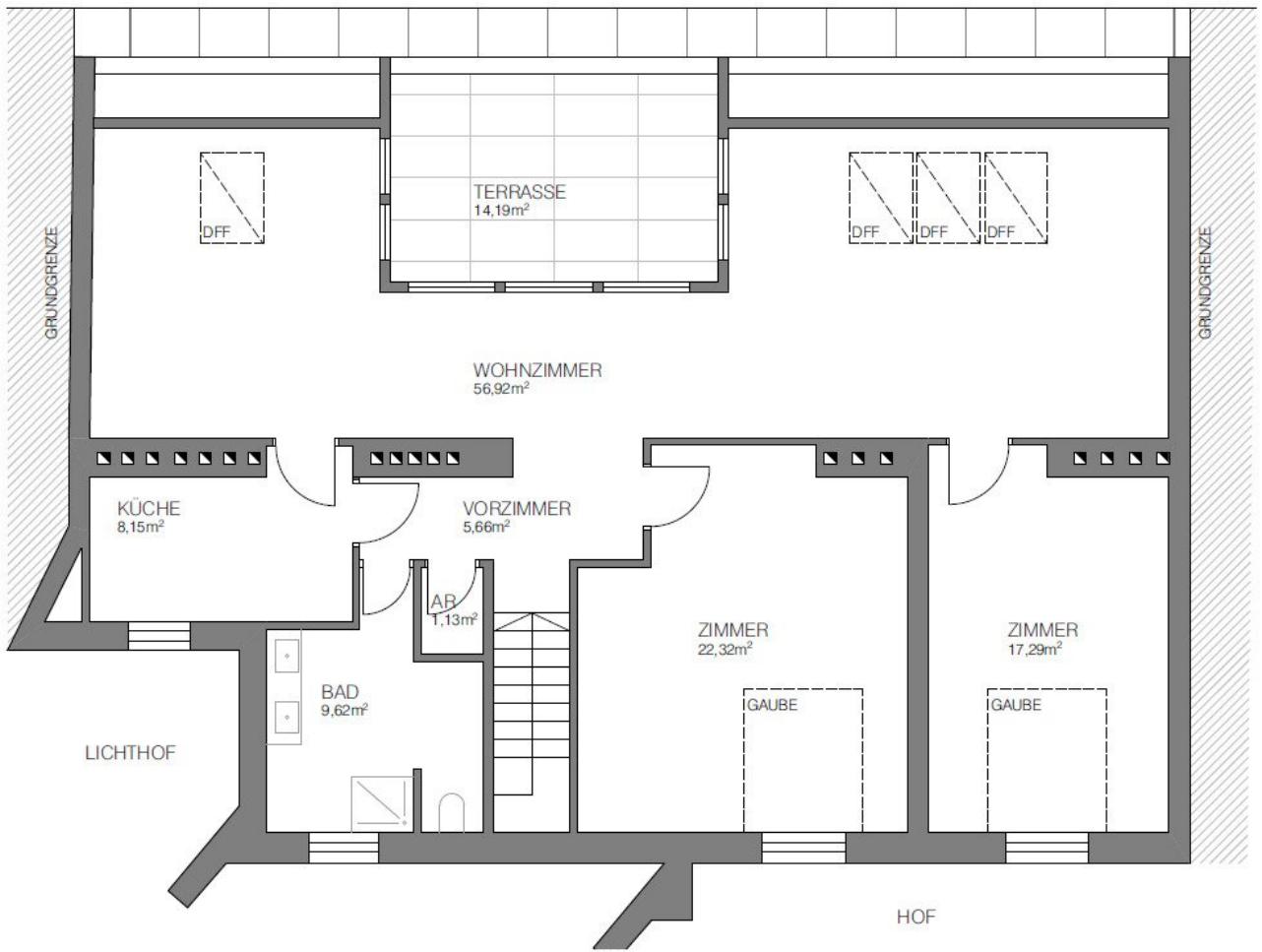












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **einzigartige, rund 177m² große Maisonettewohnung mit Terrasse** und großem Potenzial in sehr begehrtter Lage. Sie liegt im **letzten Liftstock** eines gepflegten Altbaus und **erstreckt sich über 2 Ebenen**. Der Eingang der Wohnung befindet sich im letzten Regelgeschoß des Altbaus. Die Immobilie befindet sich in einem gebrauchten aber guten Zustand.

Über den **geräumigen Eingangsbereich** gelangt man direkt in das Zentrum des Altbauteils - den rund **32 m² großen Wohnraum mit Kamin**. Lassen Sie Ihren Einrichtungs- und Nutzungsideen freien Lauf. Das kürzlich **renovierte Badezimmer mit freistehender Badewanne**, der **sehr geräumige Abstellraum** sowie **die separate Toilette** komplettieren die erste, rund 55,8m² große Wohnebene im Altbauteil der Wohnung.

Die im Vorzimmer liegende Holzterrasse führt in die knapp **121m² große Dachgeschoßebene** der Wohnung. Das absolute Highlight der Wohnung ist die ca. **15m² große, uneinsichtige sowie südlich - östlich ausgerichtete Terrasse**. Der weitläufige, lichtdurchflutete und klimatisierte **Wohnbereich ist ca. 57m² groß** und bietet viele Gestaltungs- und Einteilungsmöglichkeiten. Die **zwei separat zu betretenden Schlafzimmer** sind idealer Weise hofseitig ausgerichtet. Das **geschmackvoll verflieste Badezimmer** wurde mit einer **bodengleichen Dusche, zwei Handwaschbecken** und **einem Handtuchheizkörper** versehen. Vervollständigt wird die Wohnung durch **die ausgestattete Küche** sowie **die separate Toilette**.

Die Wohnung ist noch bis 30.09.2024 vermietet. Ab 1.10 sind somit Besichtigungen möglich.

Aufteilung:

1. Wohnebene:

- Vorraum
- großes Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- separate Toilette

- geräumiger Abstellraum

2. Wohnebene:

- weitläufige Wohnzimmer

- 15m² große Terrasse

- 2 Zimmer

- separate Küche

- Badezimmer mit bodengleicher Dusche

- separate Toilette

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 <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap