

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



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6653/318**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	176,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 71,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	1.195.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	444,49 €
<b>USt.:</b>	56,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

43.020,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

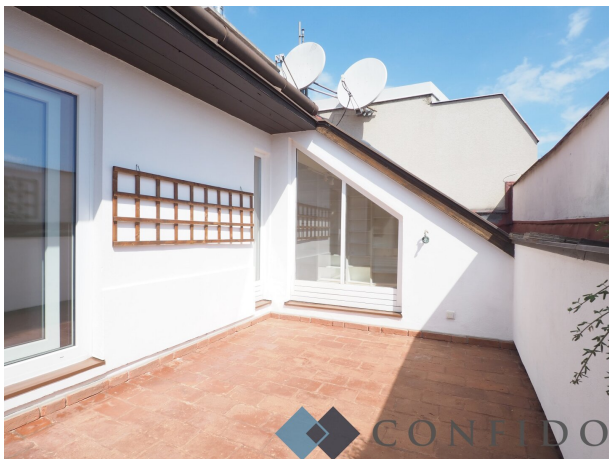
**Laurenz Schnitzer**

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.









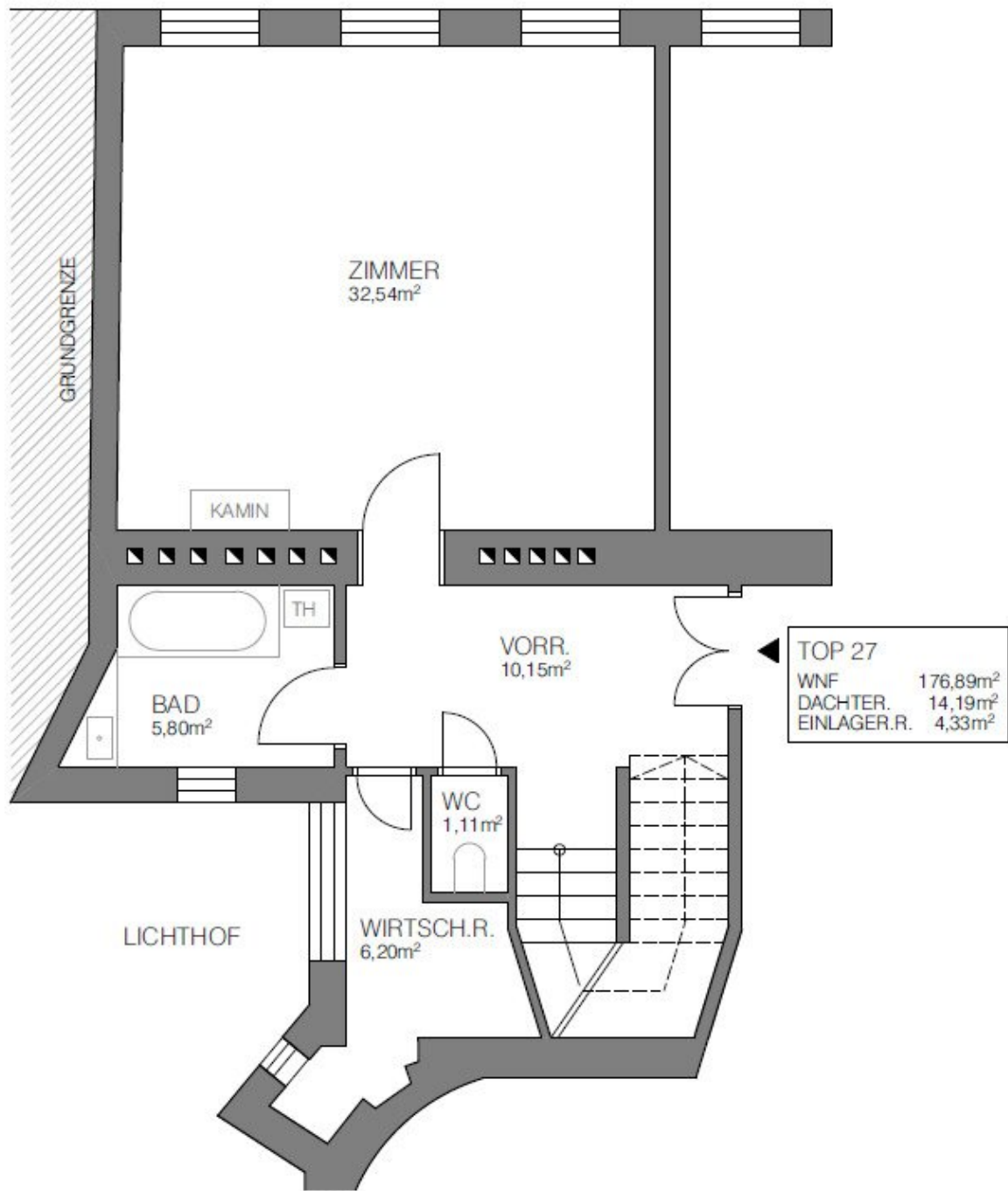


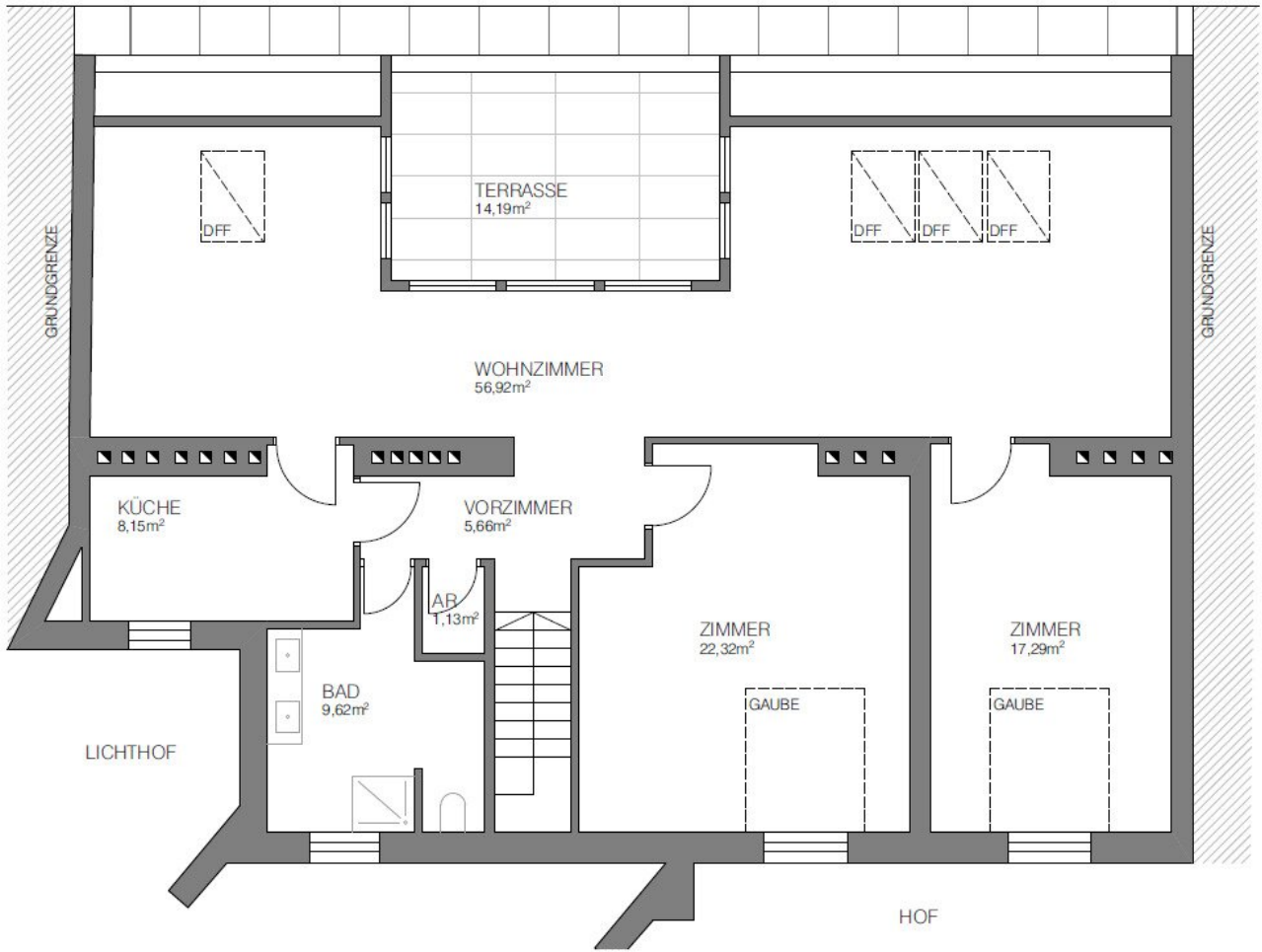












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **einzigartige, rund 177m<sup>2</sup> große Maisonettewohnung mit Terrasse** und großem Potenzial in sehr begehrter 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 m<sup>2</sup> 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 55,8m<sup>2</sup> große Wohnebene im Altbauteil der Wohnung.

Die im Vorzimmer liegende Holzterrasse führt in die knapp **121m<sup>2</sup> große Dachgeschoßebene** der Wohnung. Das absolute Highlight der Wohnung ist die ca. **15m<sup>2</sup> große, uneinsichtige sowie südlich - östlich ausgerichtete Terrasse**. Der weitläufige, lichtdurchflutete und klimatisierte **Wohnbereich ist ca. 57m<sup>2</sup> 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

- 15m<sup>2</sup> 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