

**Einmalige Dachgeschoß-Maisonette-Wohnung im 9. Bezirk  
mit Panoramablick und Sonnenterrasse zu kaufen!**



**Objektnummer: 7928**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1885
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	77,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 65,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,13
<b>Kaufpreis:</b>	759.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

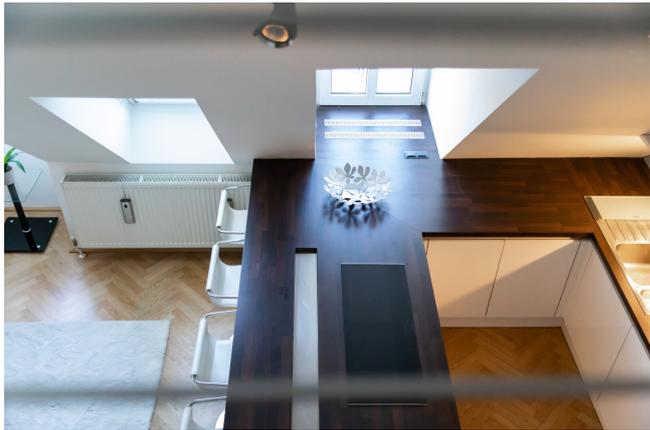


**Paul Kneisz**

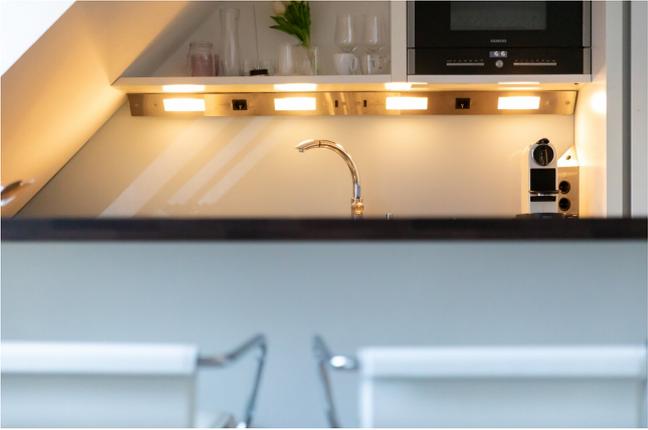
Grabner Immobilien  
Rosegggasse 8  
7350 Oberpullendorf











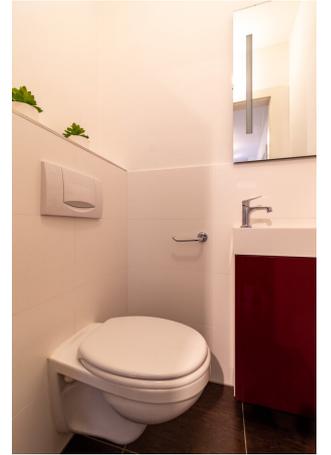










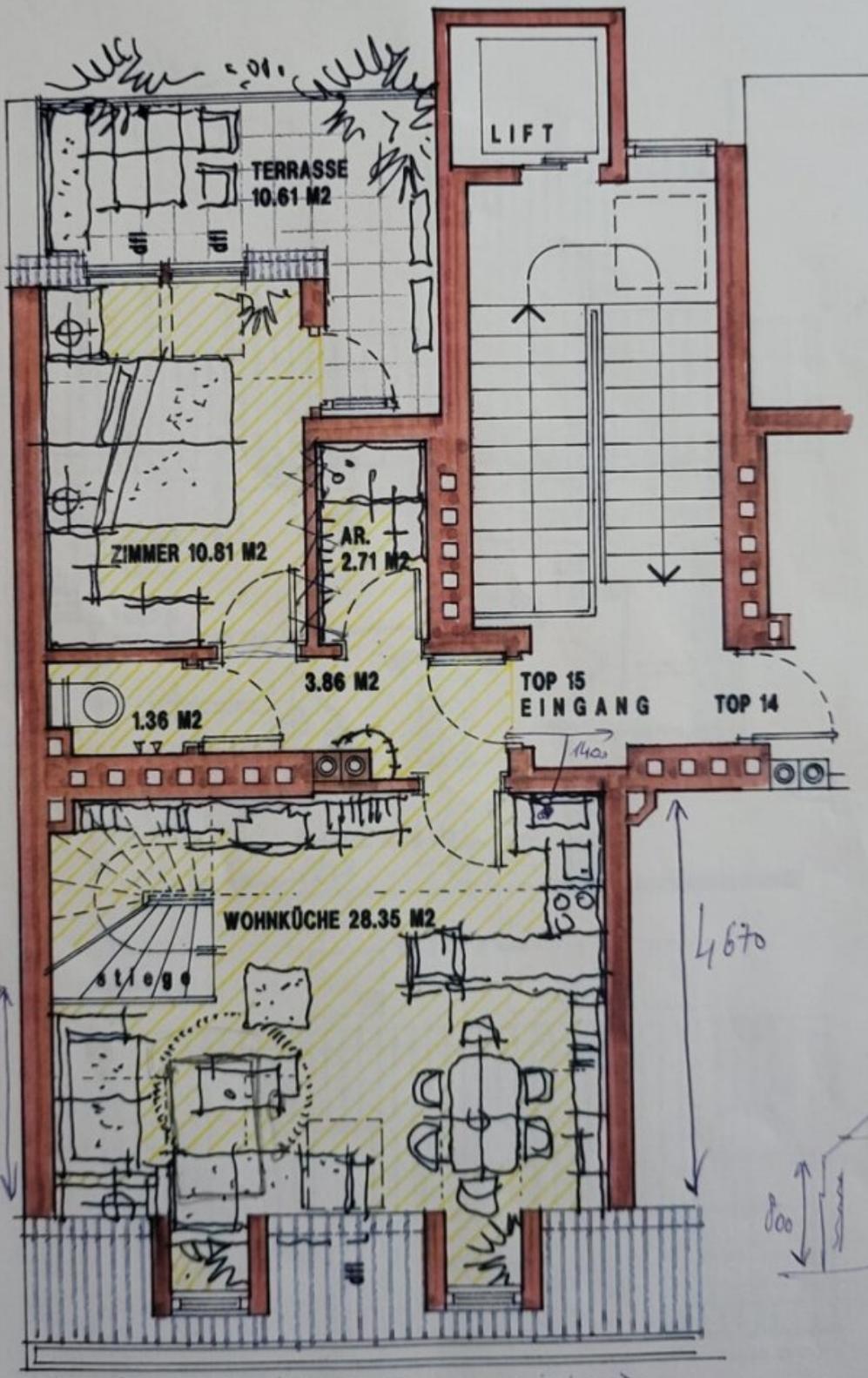




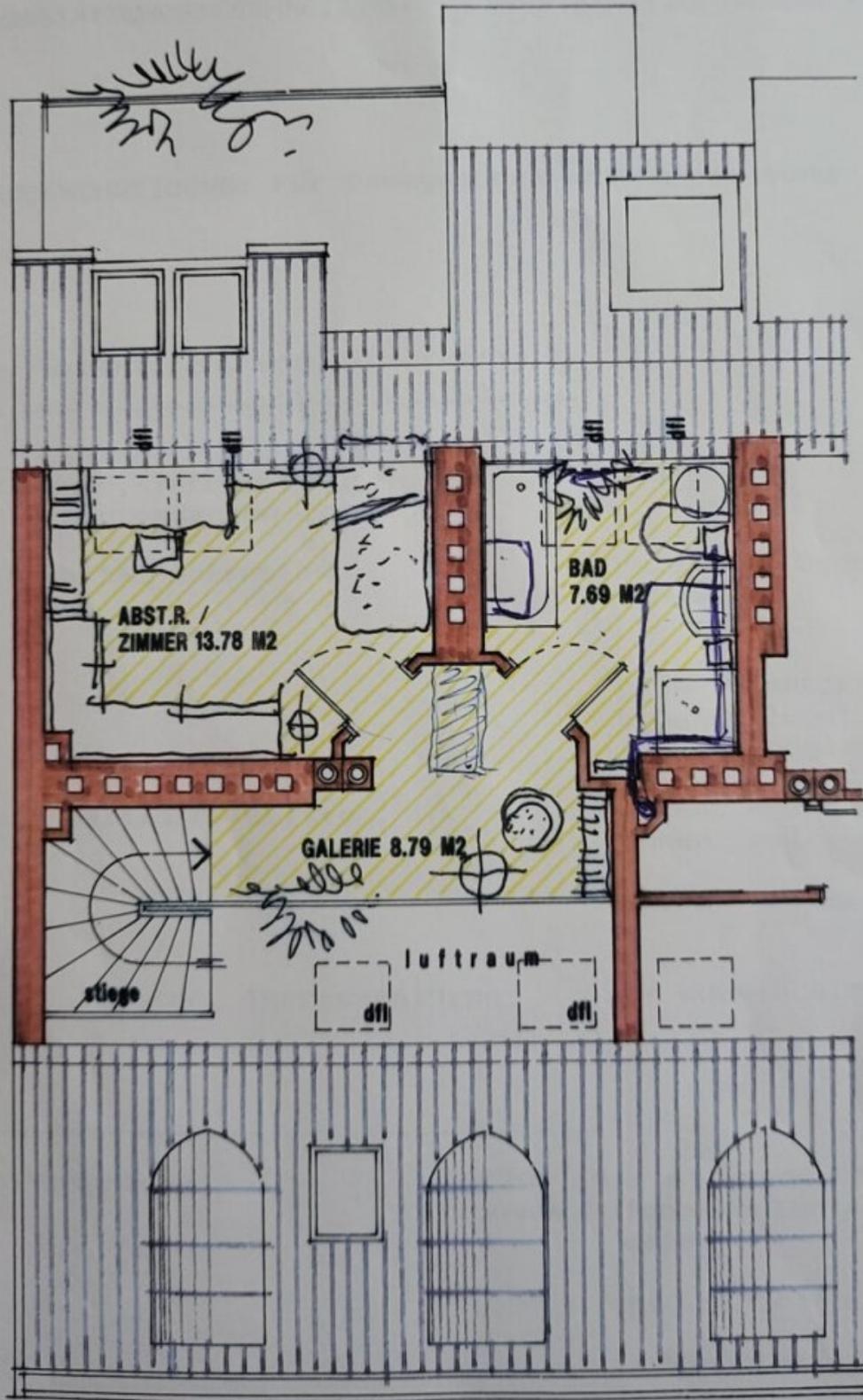


00  
80

FLÄCHE 47,09 M<sup>2</sup>  
GESAMT 77,35 M<sup>2</sup>  
TERRASSE 10,61 M<sup>2</sup>



FLÄCHE 30,26 M<sup>2</sup>  
GESAMT 77,35 M<sup>2</sup>  
TERRASSE 10,61 M<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

### **Willkommen in Ihrer Traum-Dachgeschoß-Maisonette-Wohnung in Wiens 9. Bezirk mit Panoramablick und Sonnenterrasse!**

Inmitten des Herzens von Wien, unweit vom Servitenviertel, erwartet Sie ein exklusives und einmaliges Wohnerlebnis.

Dieses einzigartige Dachgeschoß-Maisonette besticht durch seine unvergleichliche Lage und herausragende Ausstattung.

Mit zwei Zimmer, einer Galerie, ein Bad bei dem die Badewanne & Dusche mit Massagefunktion ausgestattet ist, bietet dieses Anwesen eine großzügige und elegante Wohnfläche.

Der Wohn- und Essbereich besticht durch seine Großzügigkeit und Helligkeit, mit besonders hohen Decken, die dem Raum ein luftiges und offenes Ambiente verleihen.

Die Tischlerküche wurde mit Liebe zum Detail entworfen und ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet, um selbst anspruchsvollste Köche zu begeistern.

Genießen Sie den atemberaubenden Blick auf Ihrer Sonnenterrasse, die Ihnen eine private Oase inmitten der Stadt bietet.

Ob Sie Ihren Morgenkaffee genießen oder einen Abend mit Freunden verbringen möchten, diese Terrasse eignet sich perfekt dafür.

Die Wohnung ist mit Klimaanlage in jedem Zimmer ausgestattet, um Ihnen das ganze Jahr über höchsten Komfort zu bieten.

Dieses Dachgeschoß-Maisonette bietet nicht nur eine atemberaubende Aussicht, sondern auch ein einmaliges Wohnerlebnis, das seinesgleichen sucht.

Erleben Sie den Luxus und die Eleganz dieser tollen Dachgeschoß-Maisonette im 9. Bezirk von Wien und lassen Sie sich von der Schönheit dieser einzigartigen Immobilie verzaubern.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien!

#### ***#Aufteilung:***

**1. Dachgeschoß ca.47m<sup>2</sup>**

- Vorraum
- Gäste-WC
- Schlafzimmer
- Wohn- Essküche
- Aufgang zur Galerie
- Terrasse **ca.10m<sup>2</sup>**

## **2. Dachgeschoß ca.30m<sup>2</sup>**

- Galerie
- Schlafzimmer
- Badezimmer

Für Fragen und einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

Tel.: +43 660 3 817 517

[kneisz@grabner-immobilien.at](mailto:kneisz@grabner-immobilien.at)

[www.grabner-immobilien.at](http://www.grabner-immobilien.at)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap