

## TOLLES DACHGESCHOSS MIT HERRLICHEM FERNBLICK



**Objektnummer: 3192**

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und  
Geschäftsvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	157,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 133,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,20
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Alexandra Riegler**

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH  
Petersplatz 9  
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05  
H +43 (1) 533 08 87

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















































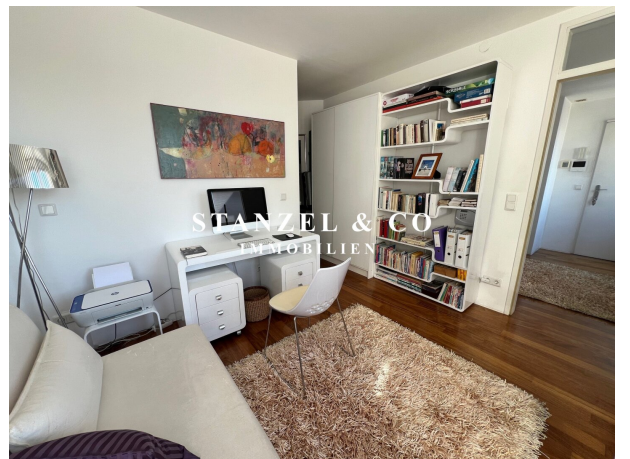








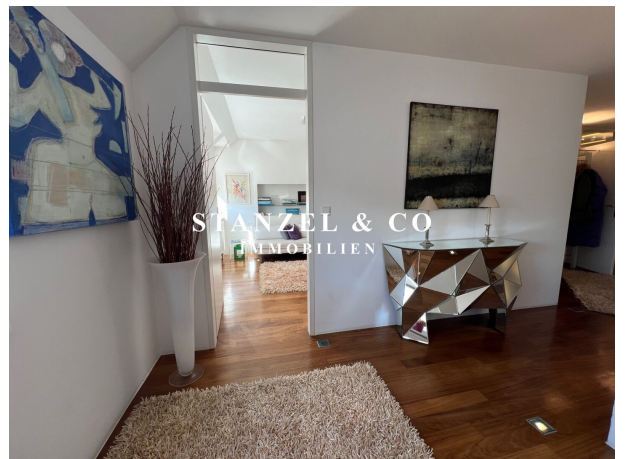
















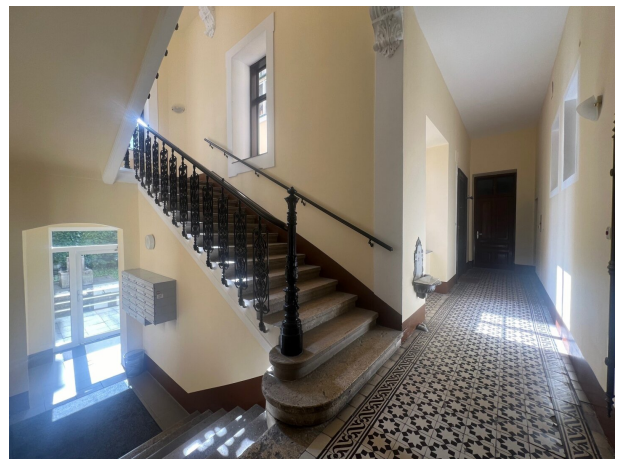


















# Objektbeschreibung

**IN SCHÖNEM STILHAUS ( Dachausbau BJ 2000 )**

**--- ALLEINVERMITTLUNG ---**

**Sonnendurchflutetes, uneinsehbares Dachgeschossapartment - 157,06m<sup>2</sup> auf 2 Etagen plus 49,21m<sup>2</sup> Panorama – Dachterrasse und 26,16m<sup>2</sup> südwestseitige Terrasse**

**Wohnung: 157,06m<sup>2</sup>**

**( Wintergarten: 7,65m<sup>2</sup> )**

**plus**

**Terrasse: 26,16m<sup>2</sup>**

**plus**

**Dachterrasse: 49,21m<sup>2</sup>**

**( Dachterrasse mit Traumblick, hofseitige Südwestterrasse, loftartiger Wohnessalon, offene Küche, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, Abstellraum, WC, Kellerabteil & Garagenstellplatz zu kaufen möglich )**

**--- der Lift führt ins 1. Dachgeschoss --- KLIMATISIERT ----**

## **1. DACHGESCHOSS:**

Vom Vorzimmer gelangt man in die beiden Schlafzimmer. Das süd-westseitige 18m<sup>2</sup> Schlafzimmer verfügt über eine anschließende begehbare Garderobe. En-Suite gelangt man in das anschließende große Badezimmer mit Fenster. Es ist mit einer großen runden Designer - Badewanne mit Dusche, einem Fenster, einem Glas-Doppelwaschtisch, großzügigem Spiegel und Handtuchtrockner ausgestattet. Zusätzlich befindet sich im Badezimmer die Haustechnik - die Gas-Etagenheizung sowie ein zusätzlicher Warmwasserspeicher - es gäbe auch die Option ein zusätzliches WC unterzubringen und es gibt eine separat zuschaltbare Fußbodenheizung.

Des Weiteren gibt es einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und Wandsafe, sowie



ein separates WC mit Handwaschbecken und elektrischer Entlüftung.

**Eine geschmackvolle Treppe verbindet die Schlafebene mit der Wohnebene.**

## **2. DACHGESCHOSS:**

Das 80m<sup>2</sup> große, sonnige und loftartige Wohnesszimmer ist durch Glasschiebetüren mit der 26m<sup>2</sup> hofseitigen Süd-West-Terrasse verbunden. Der großzügige Wohnsalon verfügt über einen eleganten, offenen Kamin und eine moderne integrierte Alu-Küche, die mit einem Gas-Herd, Backrohr, großer Kühlgefrierkombination und Geschirrspüler ausgestattet ist.

Von der an den Wohnsalon angrenzenden südwestseitigen Terrasse gelangt man über eine Wendeltreppe auf die 49m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit herrlichem Panoramablick. Die Sonnenterrasse bietet einen traumhaften Rundum- sowie Fernblick. Ein elektrisches Sonnensegel ( Bespannung muss erneuert werden ) dient als Sonnenschutz. Die 49m<sup>2</sup> Terrasse verfügt über einen Süd-West und Nord-Ost-seitigen unverbaubaren Blick.

Der Wohnung ist ein **ca. 25m<sup>2</sup> großer Kellerraum** zugeordnet.

**Es gibt die Option einen Garagenstellplatz für € 45.000,-- zu erwerben - im 2. KG.**

**Eine Fahrradabstellmöglichkeit befindet sich im Garagenbereich und ein Kinderwagenabstellraum kann ebenso benutzt werden.**

**Die Wohnung wurde mit hochwertigen Tischler gefertigten Einbauten versehen und im Eingangsbereich der Liegenschaft wurden Lichtquellen in den Parkettboden eingearbeitet, welche für ein schönes Ambiente und eine großartige Stimmung sorgen.**

**Glasoberlichten über den Zimmertüren im 1.Dachgeschoss bieten als weiteres Designelement zusätzliches Tageslicht.**

[HIER GEHTS ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG DURCH DIE IMMOBILIE](#)

### **Beste Infrastruktur:**

Die U-Bahnen U6 - Gumpendorfer Straße, U4 - Margaretengürtel und U3 - Westbahnhof sind



fußläufig erreichbar. Sehr gute Anbindung in die Stadt mit den Straßenbahnen 6 & 18 und mit den Bussen 57A & 13A. Ein Billa und ein Spar sind in fußläufiger Entfernung. Gute Einkaufsmöglichkeiten befinden sich auf der Gumpendorfer Straße und in wenigen Minuten ist die Mariahilfer Straße erreichbar. Große Auswahl an Lokalen, Kinos - Theatern - Konzerthäusern - Oper und Museen sind sehr gut erreichbar. Das Raimund Theater befindet sich in unmittelbarer Nähe. Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung liegt uns auf und kann Ihnen gerne übermittelt werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.