

## Beeindruckende Penthousewohnung mit wunderschönem Blick und Garage in Stilaltbau



Wohnzimmer/Galerie

**Objektnummer: 2713**

**Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	214,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	2.390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	349,42 €
<b>USt.:</b>	40,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

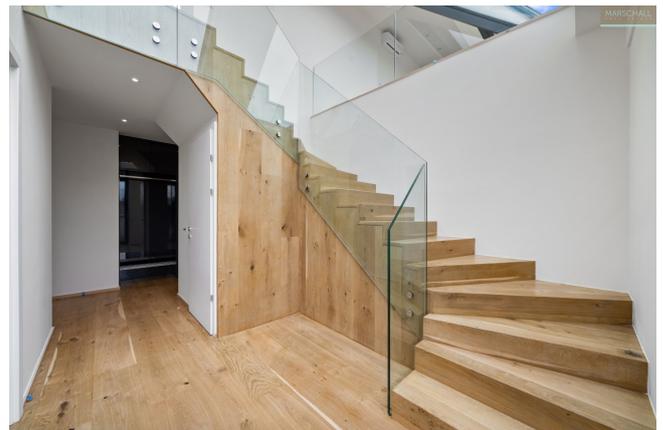


**Alexander Hamersky**

Marschall Immobilien GmbH  
Währinger Straße 2-4  
1090 Wien

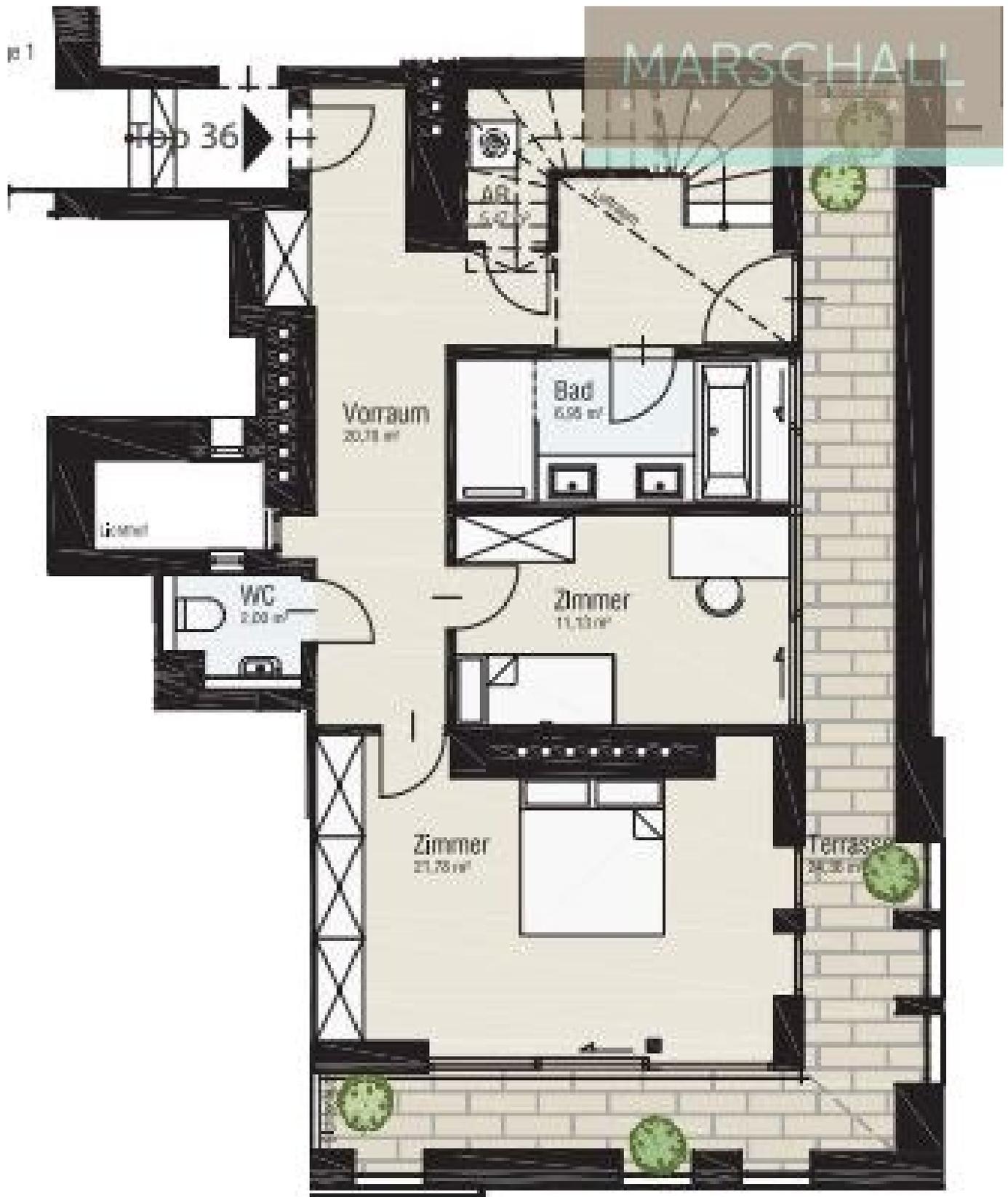












2. DG



## Objektbeschreibung

### ALLGEMEIN

Diese 214 m<sup>2</sup> große Maisonette befindet sich in einem prächtigen Gebäude aus der Jahrhundertwende. Die Liegenschaft wurde 2020 im Zuge des Dachgeschoßausbaus komplett renoviert und verfügt über einen Personenaufzug.

### RAUMAUFTEILUNG

Die 4-Zimmer-Maisonette erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine schmale, straßenseitige Terrasse auf der ersten Ebene sowie eine große, hofseitige Terrasse auf der zweiten Ebene.

Das Layout der ersten Dachgeschoßebene umfasst: Einen Vorraum, von dem aus zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein Abstellraum erreichbar sind. Die Terrasse erstreckt sich über die gesamte Länge der Wohnräume und bietet Ausrichtungen nach Osten, Süden und Westen.

Über eine Treppe gelangt man zur zweiten Dachgeschoßebene, auf der sich ein drittes Schlafzimmer, ein zweites Bad und separates WC sowie ein weiterer Abstellraum und die geräumige Wohnküche befinden. Diese Ebene bietet traumhafte Gaupen und einen fantastischen Weitblick.

### AUSSTATTUNG

- Moderne Architektur mit hochwertigen Alucobond-Dachelementen
- Großzügige Fensterflächen mit hochwertigen Alu-Hebe-/Schiebeelementen und 3-fach-Isolierverglasung
- Außenliegende, elektrisch betriebene Raffstorelemente zur Beschattung
- Klapp-/Schwing-Dachflächenfenster der Marke Velux mit solarbetriebenen Rollläden und Funkfernsteuerung
- Heizung und Warmwasser über ein modernes, zentrales Gasbrennwertgerät

- Geschmackvoll gestaltete Außenflächen mit Terrassenböden aus Thermoeshche
- Eichen-Parkett Landhausdiele
- Exklusives Feinsteinzeug in den Nassbereichen
- Stilvolle Sanitärartikel von Hans Grohe (Serie Metris)
- Fußbodenheizung für behaglichen Komfort

## **INFRASTRUKTUR**

Die Immobilie befindet sich nur wenige Gehminuten von der Nußdorfer Straße und der Alserbachstraße entfernt. Die Nahversorgung ist durch zahlreiche Geschäfte in der Umgebung hervorragend. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist optimal, mit der U6 Währinger Straße/Volksooper sowie den Straßenbahnlinien 5, 33, 37, 38, 40-42 und der Autobuslinie 40A in unmittelbarer Nähe.

## **INFORMATION**

Optional können ein bis zwei Stellplätze (Stapelparker) in der Liegenschaft zu einem Kaufpreis von EUR 35.000,- pro Platz erworben werden.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Provision: 3% + 20% USt.

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 <500m  
Höhere Schule <500m

**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



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.