

**Wohnen und Arbeiten perfekt kombinieren! Atelier in  
begehrter Lage!**



**Objektnummer: 5387/6296**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	93,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 102,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,74
<b>Kaufpreis:</b>	430.600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

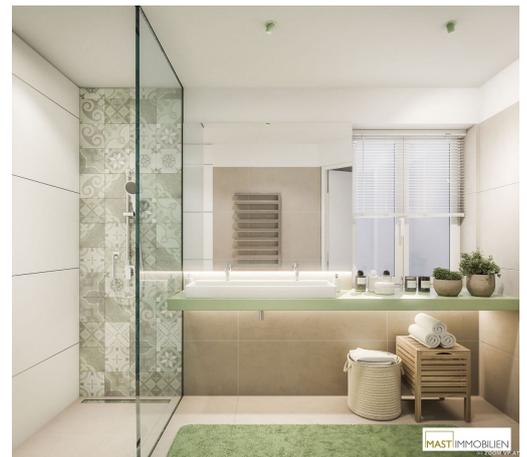


### **Dolores Markovic**

MAST Immo GmbH  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn

T +43 664 527 36 79

Gerne stehen  
Verfügung.





MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



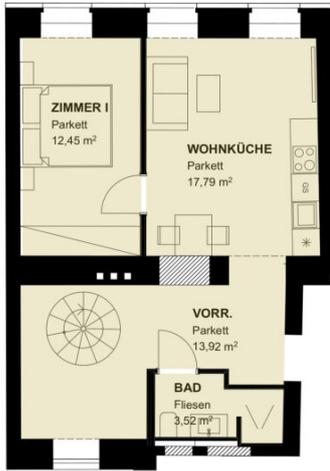
MAST IMMOBILIEN



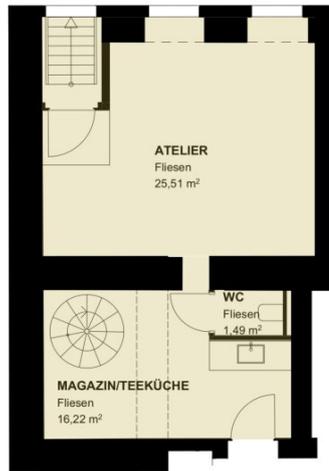
FOTOS MUSTERWOHNUNG

TIEFEN  
DORFER  
GASSE 4

Tiefendorfergasse 4  
1140 Wien



EG



KG

EG

TOP 1  
Straßentrakt

Wohnnutzfläche 90,90 m<sup>2</sup>



M 1:100



planraum<sup>®</sup>  
AMSTETT

MAST IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Projektbeschreibung:

Beim Wohnbauprojekt handelt es sich um ein saniertes Gründerzeithaus aus der Jahrhundertwende mit Dachgeschoßausbau mit zwei Geschoßen in begehrter Lage des 14. Wiener Gemeindebezirks. Bei der Sanierung wurde besonders viel Acht darauf gegeben, die Wohnungen sowohl auf den Neubaustandard, mit zum Beispiel dem Einbau einer Fußbodenheizung bzw. der Schaffung von Freiflächen zu bringen, wie auch den Altbaucharme durch die bis zu 3 Meter hohen Decken und den neuen Fischgrätparkett zu erhalten.

Die voraussichtliche Fertigstellung ist im Dezember 2024 geplant.

## Highlights der Liegenschaft:

- Eichen-Fischgrätparkett in den Wohnräumen
- Bis zu 3 Meter hohe Decken
- keramischer Fliesenbelag in den Nassräumen
- stufenlos begehbare Duschen
- Innenliegender Sonnenschutz in den sanierten Altbauwohnungen
- Außenliegender textiler Sonnenschutz in den Dachgeschoßen
- Schließanlage
- Personenaufzug
- Gaszentralheizung (Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem Verbrauch)

- Fußbodenheizung
- Klimageräte in den Dachgeschosswohnungen

### Lage:

In einer ruhigen Seitenstraße gelegen, bietet das Gebäude eine harmonische Verbindung zwischen urbaner Nähe und entspannter Atmosphäre. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich die S-Bahn-Station Breitensee, die eine bequeme Anbindung an das öffentliche Netz darstellt. Die U3 Station Hütteldorfer Straße ist ebenfalls nur einen kleinen Fußmarsch entfernt! Diverse Bus- und Straßenbahnverbindungen sind bequem innerhalb weniger Minuten erreichbar. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie mit dem Auto ist die Wiener Innenstadt in weniger als 20 Minuten zu erreichen!

Darüber hinaus ist die Nähe zum Schloss Schönbrunn und zu den Steinhofgründen ein unschlagbares Highlight. Nur einen kurzen Spaziergang entfernt können Bewohner die malerische Schönheit der Wiener Kultur bestaunen. Diese idyllische Oase bildet einen willkommenen Kontrast zur Hektik des städtischen Lebens und lädt dazu ein, dem Alltag für einen Moment zu entfliehen.

Mit seiner perfekten Lage vereint das Gebäude Komfort, Annehmlichkeiten und natürliche Schönheit zu einem erstklassigen Wohnkonzept.

### Details Wohnung Top 1:

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über **48,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Weiteres verfügt das Objekt über eine direkt darunterliegende **Gewerbefläche im Ausmaß von 44,96 m<sup>2</sup>**, welche einerseits direkt von der Wohnung aus begehbar ist und andererseits über einen zusätzlichen straßenseitigen Eingang verfügt. Hier lässt sich Wohnen und Arbeiten ideal kombinieren!

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 11,18 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 6,69 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 12,57 m<sup>2</sup>

- Wohnküche ca. 17,79 m<sup>2</sup>
- Atelier/Zimmer ca. 27,46 m<sup>2</sup>
- Separate Toilette ca. 1,50 m<sup>2</sup>
- Magazin/Teeküche ca. 16,00 m<sup>2</sup>

Der Kaufpreis beträgt für **Anleger € 424.923,-- Netto zzgl. 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 <1.500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap