

**Traumhaftes Wohnen im Herzen von Wien - DG Wohnung  
mit 235m<sup>2</sup>, Balkon, Terrassen, 4 Zimmer und  
Luxusausstattung!**



**Objektnummer: 4356/73**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien,Josefstadt
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	235,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,91
<b>Kaufpreis:</b>	4.459.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	18.974,47 €
<b>Betriebskosten:</b>	700,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	270,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

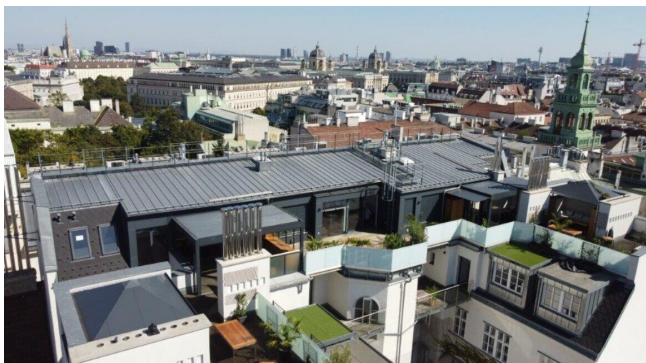
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

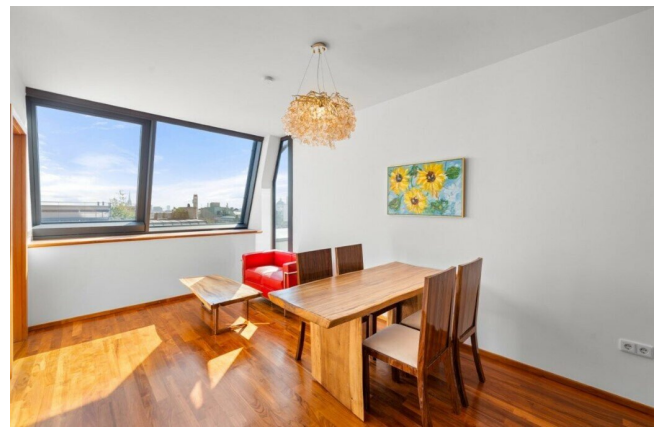
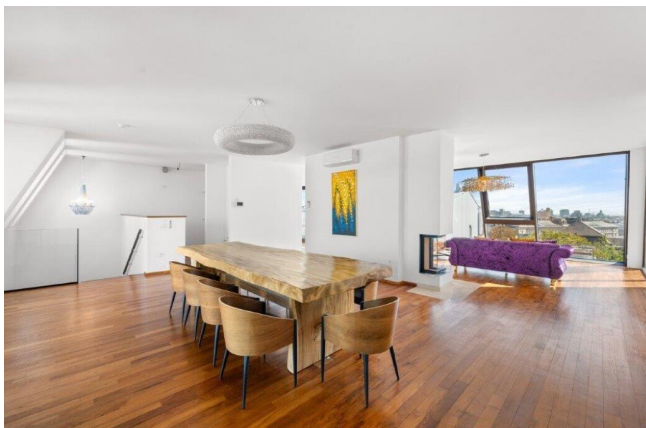
## Ihr Ansprechpartner



**Bruno Franz**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5

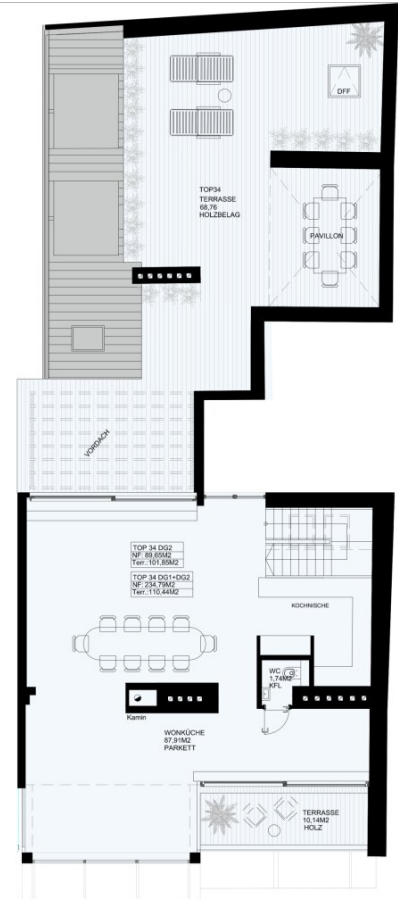
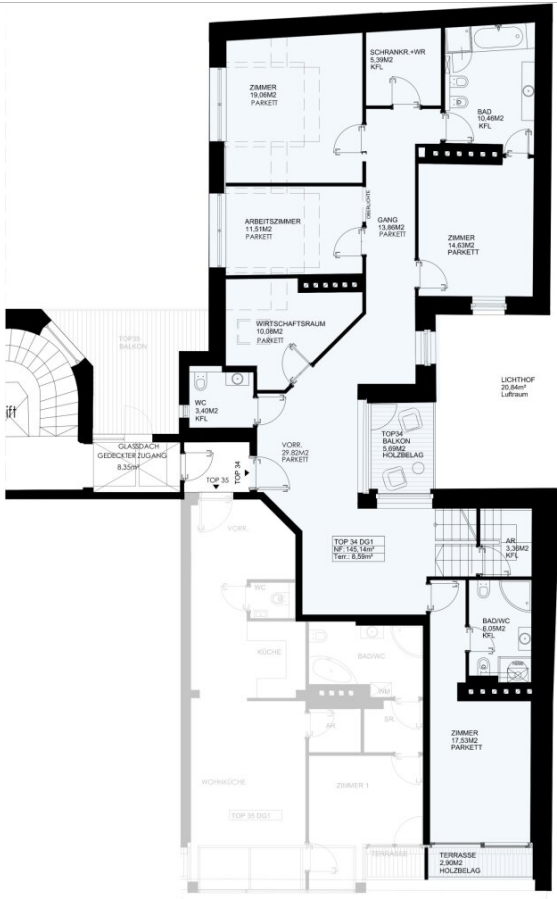






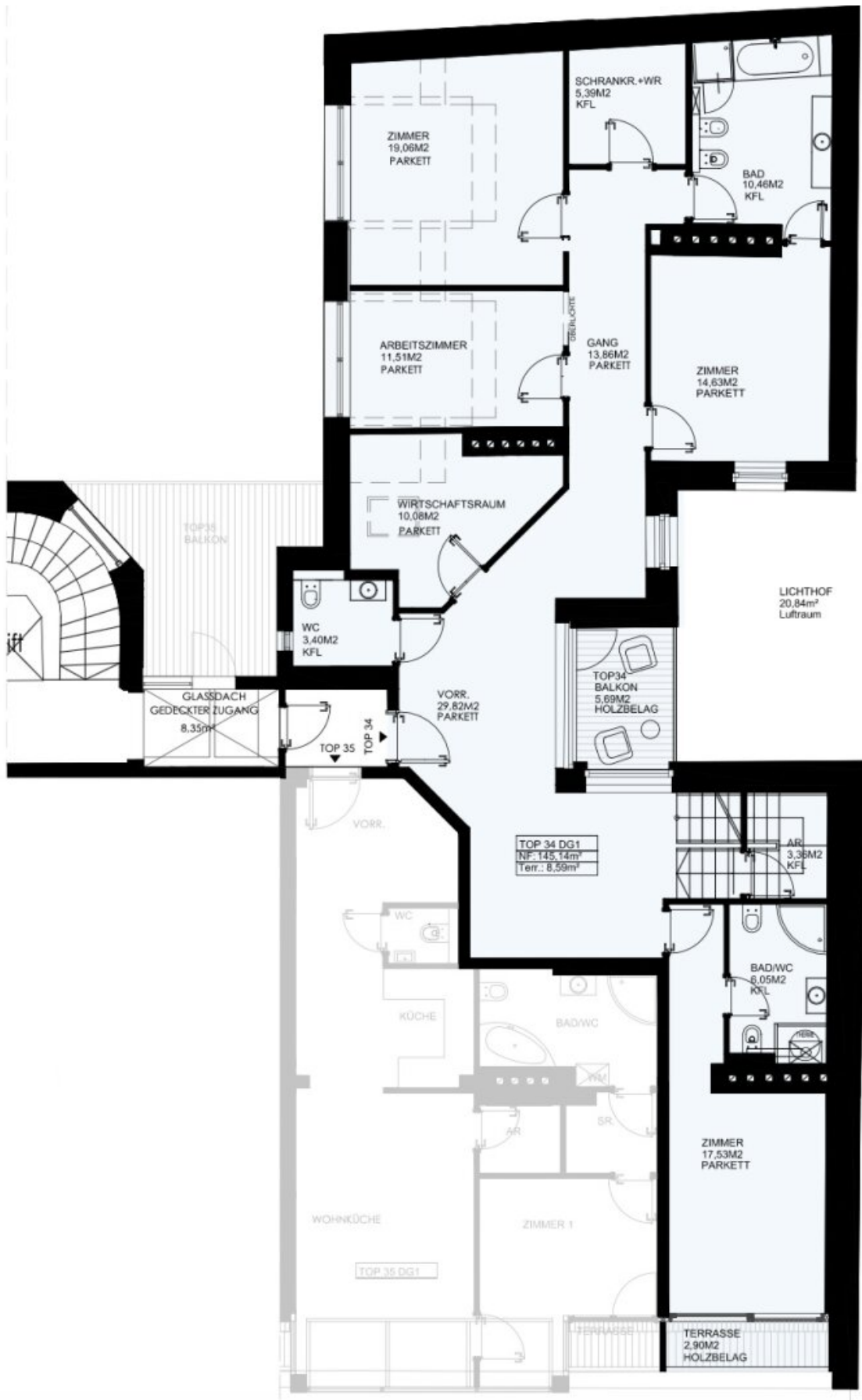


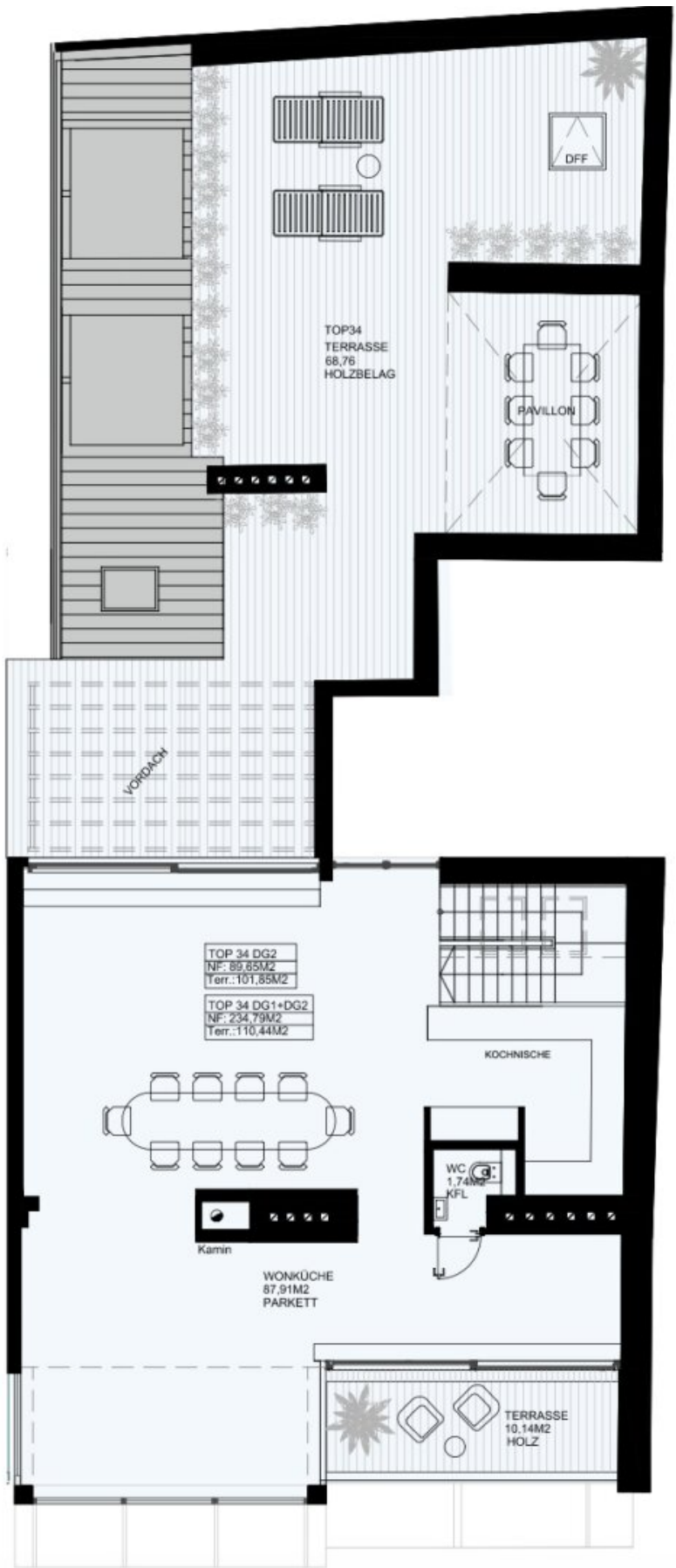




TOP 34 DG1+2 Gesamtfläche: 234,79m<sup>2</sup> Freifläche: 110,44m<sup>2</sup>







## Objektbeschreibung

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 235 m<sup>2</sup> und zusätzlich ca. 110 m<sup>2</sup> Terrassen auf Wohnebene, ohne Dachschrägen. Sie besteht aus einem großzügigen Wohnsalon mit ca. 90m<sup>2</sup>, 3 Schlafzimmern, einem Büro, mehreren Bädern und WCs, Bidets, einer Ankleide, einem Wirtschaftsraum und einer zweiten Terrasse des Salons mit Citypanorama.

Die Wohnung bietet zwei Terrassen, eine stadtseitig mit Turmblick auf den Stephansdom und eine hofseitige Terrasse mit Blick auf den Wienerwald. Die stadtseitige Terrasse verfügt über einen Pavillon mit Lounge-Garnitur, Teak-Schränken für Gartenmöbel und Geschirr sowie Anschlüsse für eine Sauna und einen Whirlpool. Die Terrasse auf der Rückseite bietet einen wunderschönen Blick auf den Wienerwald und verfügt über eine Außendusche sowie Anschlüsse für eine Sauna und einen Pool.

Das Entree/Foyer im Untergeschoß beeindruckt mit exklusiven Lichtkörpern und einem kleinen Balkon. Dort befindet sich auch eines der Schlafzimmer, insgesamt gibt es drei Schlafzimmer im Untergeschoß. Hofseitig sind überall massive Außenjalousien vorhanden. Ein Bad ist mit zwei Schlafzimmern verbunden und verfügt über eine Lichtkuppel mit Hebefunktion, eine begehbare Garderobe, Echtmarmor-Ausstattung, Glasdusche, WC und Bidet.

Die Wohnung teilt sich folgend auf.

**TOP 34 DG1+DG2 NF: 234,79 M2 Terrasse.: 110,44 M2**

**Top 34 DG1**

**NF: 145,14m & Terrasse.: 8,59m**

- Vorraum: 29,82 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: mit Bad, & Terrasse, Badewanne, Dusche, WC, Bidet 17,53 m<sup>2</sup> + 6,05 m<sup>2</sup> + 2,90 m<sup>2</sup>
- Balkon: 5,69 m<sup>2</sup>
- WC: 3,40 m<sup>2</sup>
- Wirtschaftsraum: 10,08 m<sup>2</sup>

- Zimmer 2: mit Bad, Badewanne, Dusche, WC, Bidet 14,63 m<sup>2</sup> + 10,46 m<sup>2</sup>
- Arbeitszimmer: 11,51 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: 19,06 m<sup>2</sup>
- Schrankraum: 5,39 m<sup>2</sup>

### **Top 34 DG2**

**NF: 89.65M<sup>2</sup> & Terrasse.:101,85M<sup>2</sup>**

- Wohnküche: 87,91 m<sup>2</sup>
- Terrasse: 10,14 m<sup>2</sup>
- WC: 1,74 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit Pavillon: 68,76 m<sup>2</sup>

**Alle Angaben laut des jeweiligen Planes**

**Kaufpreis: 4.459.000,00 €**

**Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt.**

Für Fragen und Terminvereinbarungen bitten wir Sie **Herrn Bruno Franz** unter **+43 664 3553 790** zu kontaktieren

**Möchten Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Wir unterstützen Sie bis zum erfolgreichen Abschluss.

Kontaktieren Sie uns und lassen Sie Ihre Liegenschaft erfolgreich vermitteln.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap