

## **Über den Dächern Wiens: moderne Dachterrassen-Wohnung mit 360° Blick**



**Objektnummer: 6781**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	181,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	85,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.590.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	369,82 €
<b>USt.:</b>	41,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabrina Ritter**

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

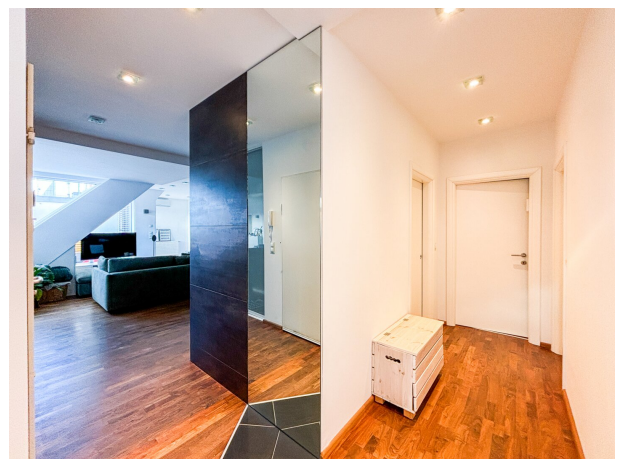
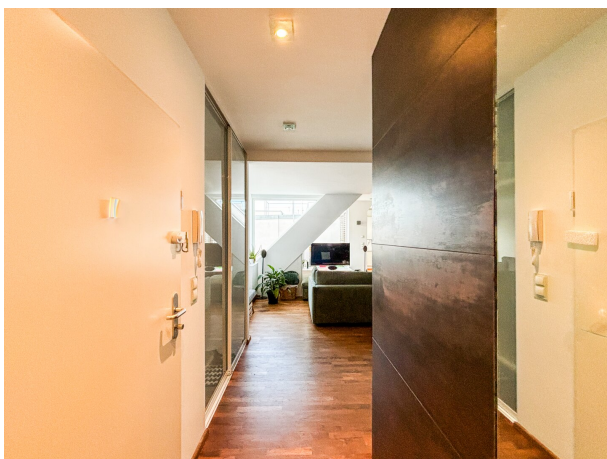
T +43 1 5132313-20



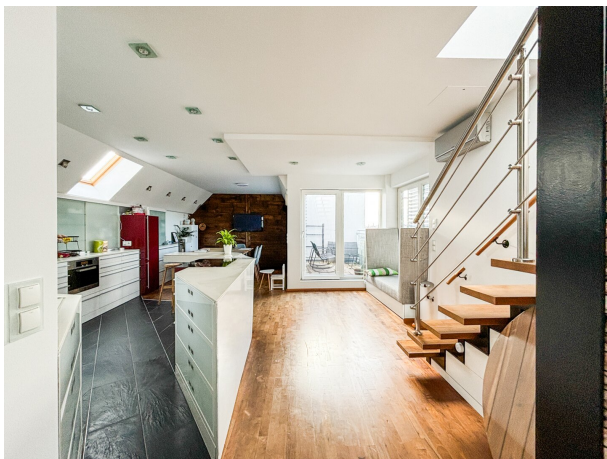
Mitglied des  
immobilienring.at

















## Objektbeschreibung

**Bitte beachten Sie, dass diese Wohnung bis 30.09.2028 vermietet ist.**

Bei dem Titelbild handelt es sich um ein **Symbolbild**. Weitere Informationen und Fotos auf Anfrage.

In einem klassischen Jahrhundertwendehaus in zentrumsnaher, beliebter Wohnlage unweit des Servitenviertels wurde das Dachgeschoß ausgebaut und visionäre Wohnraumplanung stimmig und elegant umgesetzt.

Die sensationelle Wohnung bietet atemberaubende Ausblicke, vier Terrassen, lichtdurchflutete Räume und eine architektonische Finesse, die ihresgleichen sucht. Hier findet man private Rückzugsorte und großzügige Gemeinschaftsbereiche intelligent angeordnet, bestens geeignet für Familien mit Kindern, aber auch urbane Menschen, die Arbeit und Social-Life gerne miteinander verbinden. Hochwertige Parkettböden, perfekte Tischlerarbeiten in allen Räumen und ein Bad mit italienischer Designer-Ausstattung geben diesem Zuhause ein ganz besonderes Luxusgefühl.

Die außerordentlich große, hochwertige-stylische Küche beinhaltet einen Lounge- Bereich und eine Terrasse inklusive Sonnenuntergänge. Die Dachterrasse bietet einen fantastischen 360-Grad-Blick über ganz Wien sowie ein Jacuzzi. Die Ausstattung beinhaltet weiters einen Kamin, fünf Split- Klimageräte, großzügige Stauräume und ein Kellerabteil. Garagenplätze in der Nähe können angemietet werden.

Eine Einliegerwohnung bzw. Büro im selben Haus kann dazu erworben werden.

Im Zuge der Erneuerung des gesamten Eingangsbereichs und des Stiegenhauses wurden alle Elektroleitungen und Gasleitungen des gesamten Hauses ebenfalls erneuert!

### Lagebeschreibung

Diese Wohnung befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße im 9. Bezirk mit bester Infrastruktur. Die Lage zeichnet sich insbesondere durch die sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung aus: die U4 sowie die Straßenbahnlinien D und 33 sind bequem zu Fuß

erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und zahlreiche

Restaurants sind in unmittelbarer Nähe. Durch den angrenzenden 19. Bezirk ist auch der Wienerwald mit all seinem Freizeitangebot sehr schnell erreichbar.

Das Gebäude selbst verfügt über keine Garage - Garagenplätze können in der Umgebung angemietet werden (1 min zu Fuß).

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **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 <1.000m

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.