

# Luxus-Dachgeschosswohnung mit Panoramablick und umlaufendem Balkon



Wohnzimmer

**Objektnummer: 8164/2179**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 209,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 21,60
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



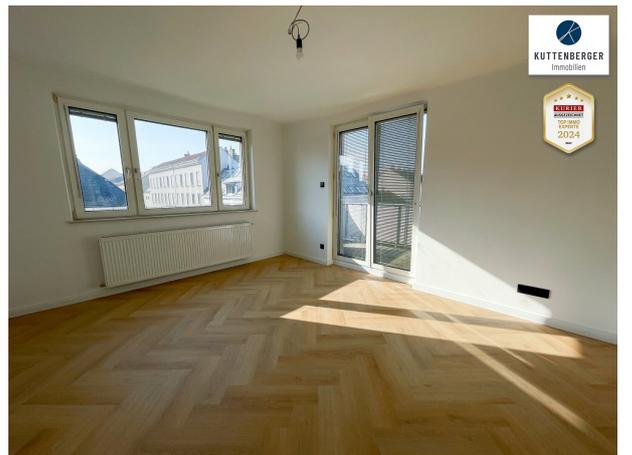
### Birgit Krampfl

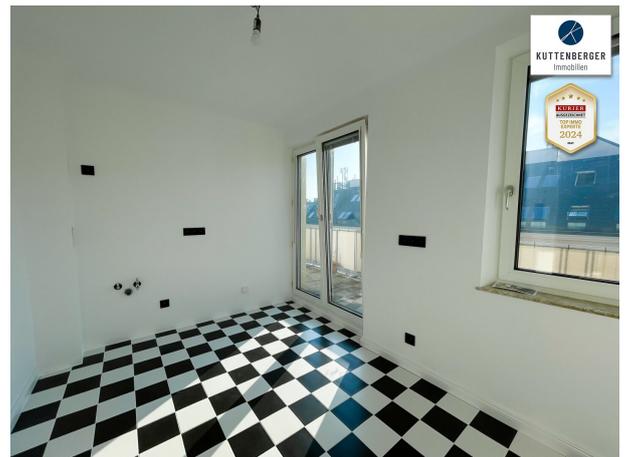
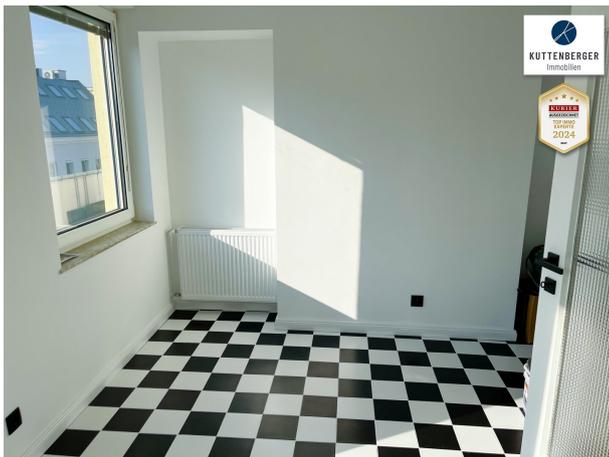
Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

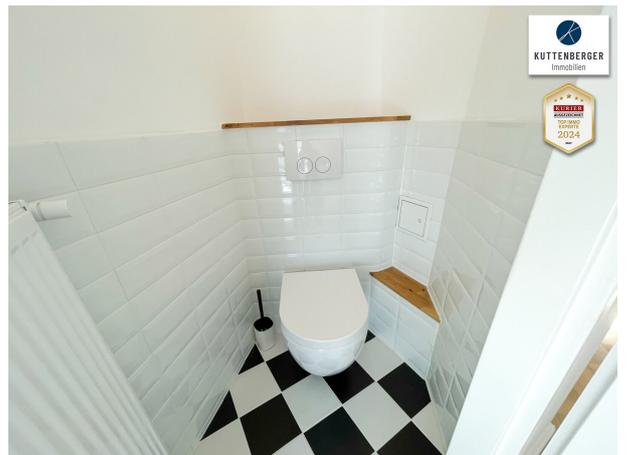
T +43 676 7807464  
H +43 676 7807464



**Wieviel ist meine Immobilie wert?**  
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.  
Kostenlos auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)











Die Raum- und Wohngrößen sind ungefähre Angaben. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler und Irrtum vorbehalten.



**KUTTENBERGER**  
Immobilien



- VORZIMMER
- KÜCHE
- BAD
- GANG
- WOHNZIMMER
- SCHLAFZIMMER
- ZIMMER
- ZUSATZZIMMER
- BALKON

**GESAMTE WFL:** ca. 105 m<sup>2</sup>



**KUTTENBERGER**  
Immobilien

## Objektbeschreibung

Erleben Sie urbanen Wohnkomfort auf höchstem Niveau in dieser exklusiven und **frisch renovierten Dachgeschosswohnung** im Herzen des 16. Wiener Bezirks. Mit einer Wohnfläche von **ca. 105 m<sup>2</sup>** und einem durchdachten, lichtdurchfluteten Grundriss vereint diese Immobilie modernen Stil und luxuriöse Ausstattung. Lassen Sie sich vom unvergleichlichen Ausblick über die Dächer Wiens verzaubern – ein echtes Highlight für Liebhaber von Wiener Architektur und Skyline!

### Ihre neue Wohlfühloase im Überblick:

- **Dachgeschoss mit Weitblick:** Diese einmalige Wohnung bietet Ihnen einen traumhaften Ausblick über die Dächer der Stadt. Genießen Sie die besondere Atmosphäre des Dachgeschosses – in Kombination mit der Privatsphäre und dem Charme einer erstklassig ausgestatteten Wohnung.
- **Umlaufender Balkon mit Süd- und Westausrichtung:** Der großzügige Balkon erstreckt sich über zwei Seiten und bietet sowohl süd- als auch westseitige Ausrichtung. Diese Vielfalt ermöglicht Ihnen Sonnenlicht zu jeder Tageszeit und eine beeindruckende Freifläche für Erholung oder gesellige Momente im Freien.
- **Luxuriöses Badezimmer:** Das geräumige Badezimmer verfügt über eine extra große Badewanne (190 x 90 cm) – perfekt für entspannte Stunden. Sämtliche Armaturen und Materialien wurden mit viel Liebe zum Detail und Design ausgewählt und sind natürlich brandneu. Ein Ort der Entspannung und Eleganz.
- **Zusätzlicher Wohnraum:** Ein weiteres, separat zugängliches Zimmer von etwa 15 m<sup>2</sup> wurde seit langer Zeit mit der restlichen Wohnung mitbenutzt und aktuell auch mit renoviert. Dieses Zimmer ist nicht vom allgemeinen Hausgang zugänglich und wird momentan in einer Art Mietlösung (ca. 3€ pro Monat als Teil der BK) mitbenutzt. Die Möglichkeit, den Raum auch offiziell der Nutzfläche der Wohnung zuzuschreiben wurde bereits besprochen. Details dazu gerne telefonisch oder per E-Mail.
- **Praktische Stauräume:** Zwei eigene Kellerabteile bieten zusätzlichen Platz und sind ideal als Stauraum für persönliche Gegenstände oder Hobbyausrüstung.

**Optimale Anbindung – Perfekt vernetzt im Herzen Wiens**

Die Wohnung liegt in einer ausgezeichnet erschlossenen Lage, mit idealen Verbindungen in alle Stadtteile Wiens. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich die U-Bahn-Linie U6 (Station Thaliastraße) sowie mehrere Straßenbahnlinien (2, 9, 46), die Sie schnell und bequem in das Zentrum oder zu den Naherholungsgebieten am Stadtrand bringen. Die nahegelegenen Buslinien 10A und 48A bieten ebenfalls eine hervorragende Anbindung an umliegende Bezirke und beliebte Ausflugsziele wie den Wilhelminenberg und die Steinhofgründe.

### **Die Umgebung – Wiener Charme und moderne Annehmlichkeiten:**

Diese exklusive Immobilie befindet sich in einer lebendigen, bestens angebundenen Lage mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Genießen Sie die Nähe zum beliebten Brunnenmarkt, Wiens größtem Straßenmarkt, der eine Vielfalt an frischen Produkten und kulinarischen Erlebnissen bietet. Das Schloss Wilhelminenberg und die Steinhofgründe sind nur eine kurze Fahrt entfernt und bieten fantastische Möglichkeiten für Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten. Auch kulturelle Highlights wie das Metropol Theater sind leicht erreichbar und verleihen dieser Wohngegend ihren besonderen Charme.

Eine außergewöhnliche Immobilie in einer der gefragtesten Lagen Wiens, die Ihnen eine Kombination aus Eleganz, Komfort und urbanem Flair bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Dachgeschosswohnung!

### **Noch nicht fündig geworden?**

**Jetzt Vormerkkunde bei KUTTENBERGER IMMO werden & Suchagent aktivieren:**

[- - - Suchagent anlegen - - -](#)

### **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?**

**Jetzt professionelle Beratung bei KUTTENBERGER IMMO anfragen - unverbindlich & kostenlos:**

[- - - Beratung anfragen - - -](#)

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.

## **Kuttenberger Immobilien - ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPIONS 2023 und TOP IMMO EXPERTEN 2024!\***

(\*von Kurier und dem Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Wieviel ist meine Immobilie wert? [Jetzt online & kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at) einen **möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie** ermitteln!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap