

## **orea | Exklusive Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse und Wintergarten im 4. Bezirk**



**Objektnummer: 3276**

**Eine Immobilie von orea GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Strauß-Gasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1876
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	138,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 62,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	1.359.000,00 €
Betriebskosten:	436,28 €
USt.:	43,63 €
Infos zu Preis:	

Für die Bildung der Reparaturrücklage werden derzeit EUR 190,78 im Monat abgeführt.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



orea | Eigentum





## Objektbeschreibung

Willkommen im Herzen Wiens!

Diese exquisite Dachgeschoss-Maisonette im begehrten 4. Bezirk bietet auf 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 5 Zimmern ein luxuriöses Wohnambiente. Der lichtdurchflutete Wintergarten und die großzügige Dachterrasse eröffnen einen beeindruckenden Blick über die Wiener Dächer.

### Ausstattungshighlights

- Hochwertiger Parkettboden für ein elegantes Wohngefühl
- Moderne Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt
- Klimaanlage und innenliegender Sonnenschutz für optimalen Komfort
- Zwei separate WCs für zusätzlichen Komfort
- Alarm-Anlage
- Kaminanschluss für Ofen vorhanden

### Perfekte Lage

Die Johann-Strauß-Gasse besticht durch zentrale Lage und exzellente Anbindung:

- **Buslinie 13A:** Haltestelle Johann-Strauß-Gasse nur 74 Meter entfernt.
- **Straßenbahnlinien 1 und 62:** Haltestelle Johann-Strauß-Gasse in unmittelbarer Nähe.

- **Wiener Hauptbahnhof** sowie U-Bahn-Linien U1 ebenfalls fußläufig erreichbar.

Diese Wohnung vereint modernes Design mit Wiener Charme in erstklassiger Lage.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem einzigartigen Angebot zu überzeugen!

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 <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap