

Über den Dächern von Wien - Erhabene Dachgeschoßwohnung auf 2 Wohnebenen mit Dachterrasse



Objektnummer: 310545

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann Strauss Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	158,74 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	C 73,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,83
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Betriebskosten:	327,05 €
USt.:	41,04 €
Provisionsangabe:	

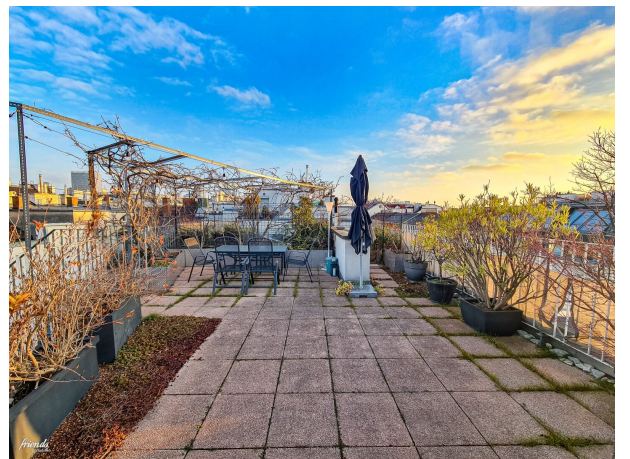
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lukas Prinz

Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2

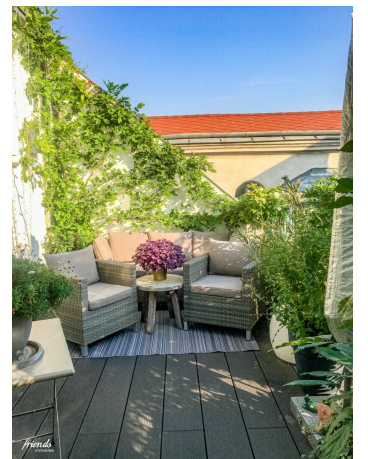
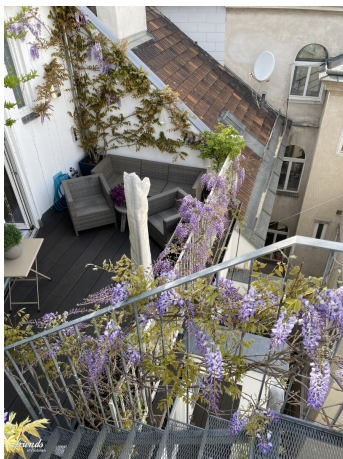












Objektbeschreibung

Diese exklusive Dachgeschosswohnung vereint urbanes Wohnen mit luxuriösem Komfort und atemberaubendem Ausblick über die Dächer Wiens. Gelegen in einer begehrten Wohngegend Wiens, bietet die Immobilie ein stilvolles Zuhause für anspruchsvolle Stadtliebhaber.

Auf 4 Zimmer verteilt sich der Großteil der großzügigen Wohnfläche. Ein Highlight davon ist der große Loftartige Wohn-, Koch- und Essbereich mit großen Glasfronten in der Tageslicht ein ständiger Gast ist. Die Dachterrasse bietet einen atemberaubenden Blick über Wien bis hin zum Stephansdom.

Aufteilung der Wohnebenen

Untere Wohnebene:

- Vorraum
- Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank ~20m²
- 10,8m² große Terrasse im Innenhof
- Badezimmer mit Badewanne
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Arbeitszimmer ~20m²
- Gästezimmer ~16,5m²

Obere Wohnebene:

- Offener Wohnbereich mit Küche, Wohnzimmer und Essbereich mit über 60m²
- WC
- Abstellraum
- begrünte 14,7m² große Terrasse im Innenhof
- Aufgang auf die Dachterrasse

Dachterrasse mit Lounge und Weitblick über Wien.

Die genaue Aufteilung entnehmen Sie bitte den Wohnungsplänen, die wir Ihnen gerne mit einem Exposé zukommen lassen.

Sie betreten dieses Jahrhundertwendehaus und gelangen über die Treppen und den mit den historischen Fliesen bedeckten Boden zum Lift, der Sie zur Wohnung führt. Oben angekommen trennen Sie wenige Stufen von Ihrem neuen Domizil.

Beim Betreten der Wohnung überzeugt sofort der moderne Stil der Wohnung beginnend mit dem Glasgeländer an der Treppe.

Die untere Wohnebene besteht aus dem Schlafzimmer mit Ankleideraum und Terrasse, den beiden Badezimmern und zwei weiteren Räumen, welche sich als Gäste-, Kinder- oder Bürozimmer durch die Größe perfekt anbieten.

Die obere Wohnebene lässt keine Wünsche offen: Der großzügige Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet dank der bodentiefen Fensterfronten und vermittelt ein einzigartiges Wohngefühl. Hochwertige Holzböden und ein durchdachtes Beleuchtungskonzept schaffen eine warme und einladende Atmosphäre. Die moderne Küche mit hochwertigen Markengeräten ist ideal für Hobbyköche und genießt eine harmonische Einbindung in den Wohnraum. Der Essbereich bietet sowohl den Blick in den großen Wohnbereich als auch auf die zweite Terrasse im Innenhof.

Ein absolutes Highlight ist die weitläufige Dachterrasse, die über die begrünte Außentreppe der 2. Terrasse aus begehbar ist. Hier genießen Sie einen unverbauten 360°-Panoramablick über die Dächer der Stadt – der ideale Ort für entspannte Stunden oder stilvolle Abende mit Freunden.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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 <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap