

**Elevate 1090 – Erstbezug: Luxus Dachgeschoss -  
Maisonette Wohnung (klimatisiert) mit 1 Balkon und 1  
Terrasse nahe U6 Alser Straße, AKH!**



**Objektnummer: 3479**

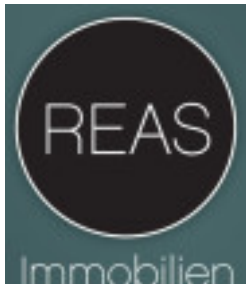
**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	80,82 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	875.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



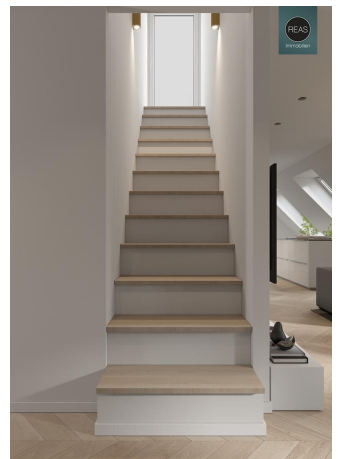
### REAS IMMOBILIEN

REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien

T +43 664 24 77 08 7

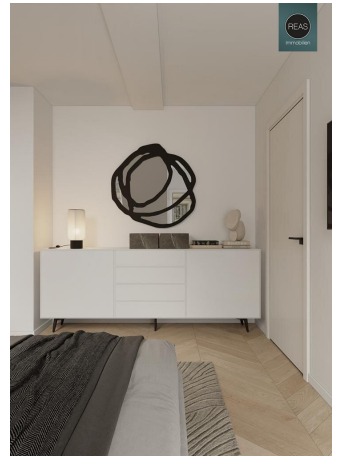
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

















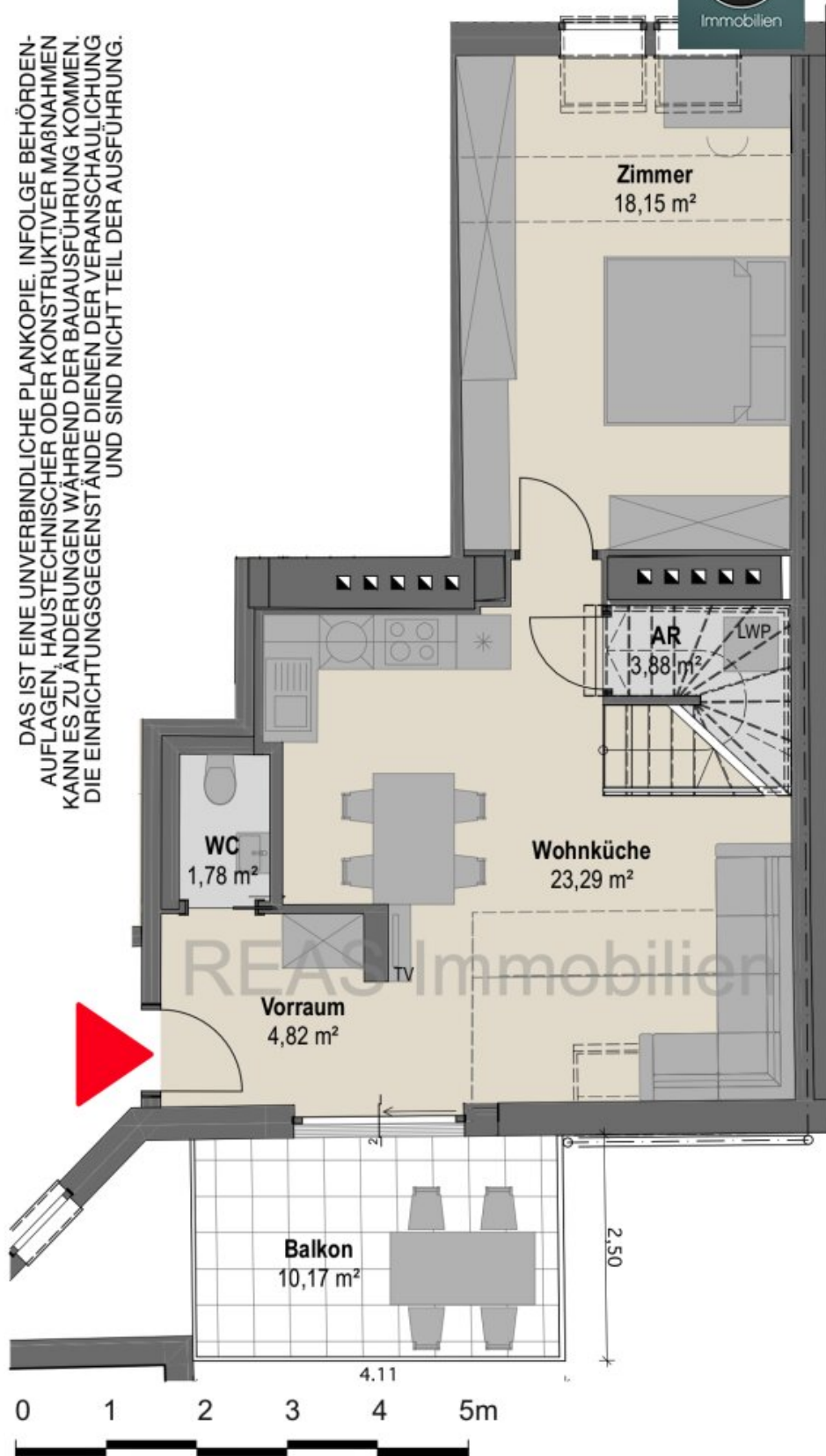




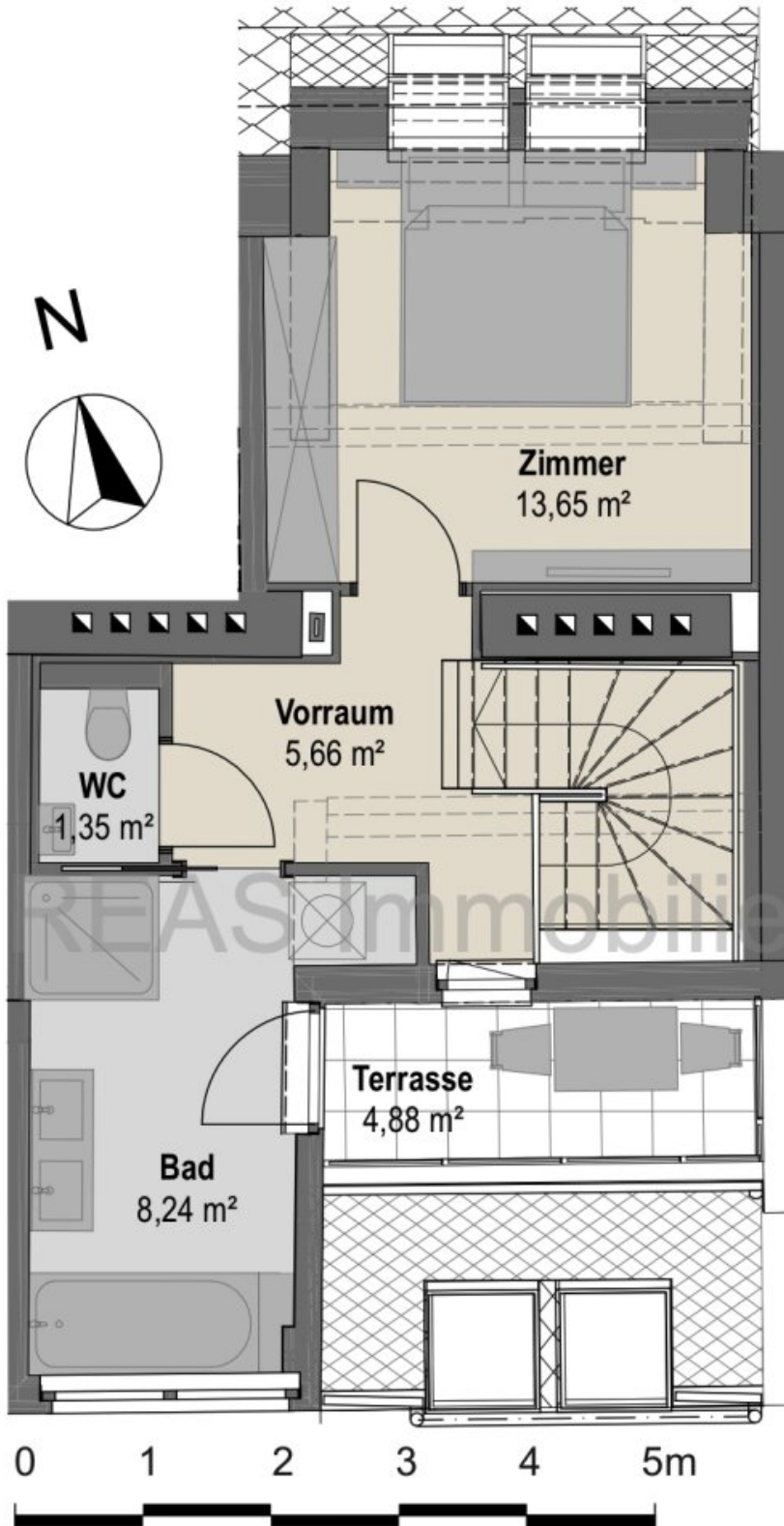
Dachgeschoß 1



DAS IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. INFOLGE BEHÖRDEN-  
AUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER ODER KONSTRUKTIVER MAßNAHMEN  
KANN ES ZU ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG KOMMEN.  
DIE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN DER VERANSCHAULICHUNG  
UND SIND NICHT TEIL DER AUSFÜHRUNG.



## Dachgeschoß 2



DAS IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. INFOLGE BEHÖRDEN-  
AUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER ODER KONSTRUKTIVER MAßNAHMEN  
KANN ES ZU ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG KOMMEN.  
DIE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN DER VERANSCHAULICHUNG  
UND SIND NICHT TEIL DER AUSFÜHRUNG.

## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt eine luxuriöse Dachgeschoss - Maisonette Wohnung (klimatisiert) mit 1 Balkon und 1 Terrasse als Erstbezug nach komplett neuer Errichtung!**

### **Raumaufteilung der Wohnung im 1. Dachgeschoss (mit Lift):**

- 1 Eingangsbereich/Vorraum/Gang/Flur mit Platz für eine Garderobe
- 1 WC mit Waschbecken
- 1 Wohn-Esszimmer mit Küchenanschluss, Treppe zum 2. Dachgeschoss sowie Ausgang zum Balkon
- 1 Abstellraum unter der Treppe
- 1 Zimmer
- 1 Balkon

### **Raumaufteilung der Wohnung im 2. Dachgeschoss:**

- 1 Vorraum
- 1 Zimmer
- 1 WC mit Waschbecken
- 1 Bad/WC mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss
- 1 Terrasse



- 1 Kellerabteil

**Zur hochwertigen Ausstattung gehören unter anderem:** Sicherheits-Eingangstüre, Klimatisierung, Beheizung mittels Wärmepumpe über Fußbodenheizung, elektrische Aussenbeschattungen, Videogegensprechanlage, hochwertige Sanitärausstattungen, Fenster und Terrassentüren von JOSKO bzw. Dachflächenfenster von ROTO (elektrisch öffnenbar), diverse Beleuchtungen in den Innen- und Aussenbereichen, uvm.

Bei den gezeigten Visualisierungen handelt es sich um Beispiele von ähnlichen Projekten.

### **Elevate 1090 – Exklusives Wohnen über den Dächern Wiens**

„Elevate“ steht für mehr als nur eine Wohnung – es ist ein Lebensgefühl. Fünf moderne Eigentumswohnungen im Dachgeschoss bieten höchsten Komfort, atemberaubende Ausblicke und ein einzigartiges Wohnambiente. Hier erleben Sie urbanes Wohnen auf höchstem Niveau, mit durchdachter Architektur, hochwertiger Ausstattung und einer zentralen Lage im beliebten Alsergrund. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – **Elevate**.

### **Projekt**

Im exklusiven 9. Wiener Bezirk, Alsergrund, wurde ein hochwertiger Ausbau realisiert, bei dem im Dachgeschoss eines charmanten **Eckhauses** fünf moderne Eigentumswohnungen entstanden sind. Jede Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail geplant und bietet großzügige, lichtdurchflutete Räume, die durch ihre stilvolle Architektur und hochwertige Ausstattung bestechen. Die Einheiten überzeugen durch zeitgemäße Architektur, eine exzellente Innenausstattung und einen hohen Standard an Energieeffizienz. Besondere Highlights sind die großzügigen Freiflächen, die einen atemberaubenden Blick über die Stadt bieten und so das Wohnerlebnis auf ein neues Level heben.

Die Wohnungen sind ideal für KäuferInnen, die urbanes Wohnen mit hohem Komfort in einer der gefragtesten Lagen Wiens suchen. Die moderne Technik und die Verwendung hochwertiger Materialien garantieren ein angenehmes und zukunftssicheres Wohngefühl.

### **Lage**

Das Projekt befindet sich in einer **hervorragenden Ecklage** in einer ruhigen Straße in 1090 Wien - Alsergrund und bietet somit eine perfekte Kombination aus zentraler Lage und höchster Wohnqualität. Der 9. Bezirk ist bekannt für seine hohe Lebensqualität, die von der Nähe zum

Universitätsviertel, der Medizinischen Universität Wien und zahlreichen kulturellen und gastronomischen Angeboten geprägt ist.

Dank der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist das Stadtzentrum nur wenige Minuten entfernt. Die **U-Bahn-Station U6** (Alser Straße) sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung zu den wichtigsten Punkten der Stadt. Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar, sodass die Bewohner sowohl von der Nähe zum Stadtleben als auch von der Ruhe der Umgebung profitieren können.

Zudem befinden sich zahlreiche Grünflächen in der Nähe, die zu Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien einladen. Die ruhige Lage in Kombination mit der Nähe zu den urbanen Annehmlichkeiten und den hervorragenden Verkehrsverbindungen macht dieses Projekt zu einem idealen Standort für modernes Wohnen in Wien.

### **Ausstattung der Eigentumswohnungen**

Die fünf exklusiven Eigentumswohnungen zeichnen sich nicht nur durch ihre erstklassige Lage, sondern auch durch eine hochwertige Ausstattung aus. Für maximalen Komfort und ein angenehmes Raumklima sorgen:

- **Wärmepumpen + Klimaanlage** von LG in allen Wohnungen für eine ganzjährige Wohlfühlatmosphäre.
- **Hochwertige Fliesen** in den Bädern und Nassbereichen, die für Langlebigkeit und Eleganz stehen.
- **Hochwertige Echtholz-Parkettböden** für eine warme, stilvolle Optik in allen Wohnbereichen.
- **Sanitärausstattung** von renommierten Marken wie **Villeroy & Boch**, die modernes Design und höchste Funktionalität vereint.
- **Fußbodenheizung** in allen Wohnungen für behagliche Wärme ohne sichtbare Heizkörper.
- **WK 3-Sicherheits-Eingangstüren** von **Kunex**, die für maximalen Einbruchschutz sorgen.

- **Hochwertige flächenbündige Innentüren**, die für ein modernes, minimalistisches Erscheinungsbild und eine perfekte Integration in die Raumgestaltung sorgen.
- **Thermo-Fenster von Josko**, die exzellente Wärmedämmung bieten, ausgestattet mit **elektrischen Außenbeschattungen** für mehr Komfort und Sonnenschutz.
- **Elektrische Dachflächenfenster von Roto** mit Außenbeschattungen, die für zusätzlichen Lichtkomfort und eine kontrollierte Belüftung sorgen.
- **Diverse Automatisierungen** für eine intelligente Steuerung der Wohnungen
- **Großzügige Freiflächen** in Form von Balkonen und/oder Terrassen

Mit dieser Ausstattung erfüllen die Wohnungen höchste Ansprüche an Komfort, Sicherheit und modernes Wohnen.

Angaben, Pläne und Visualisierungen gemäß Informationen der Verkäuferseite.  
Projektbedingte Änderungen vorbehalten.

**Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung.**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**



Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap