

Exklusive Dachgeschoss-Maisonette in Bestlage des 18. Bezirks



Objektnummer: 3947

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	315,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 110,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	1.750.000,00 €
Provisionsangabe:	

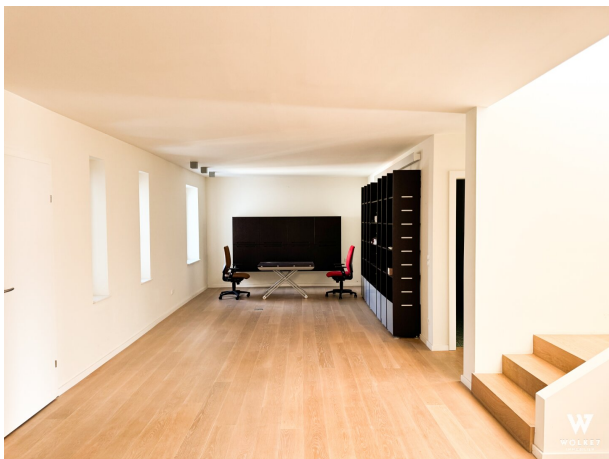
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Theophilo Bereuter, BSc

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien







Objektbeschreibung

Im Herzen des noblen 18. Bezirks erwartet Sie eine außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette mit großzügigen ca. 314 m² Wohnfläche und zwei Sonnenterrassen mit insgesamt ca. 49 m².

Diese Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit bis zu 6 Zimmern auf zwei Wohnebenen. Die flexible Gestaltung der Räume bietet vielseitige Möglichkeiten – sei es für eine Sanierung, einen Umbau oder eine Neugestaltung. So lässt sich ein luxuriöses Wohnambiente schaffen, das urbanes Flair mit der Ruhe und Grünlage des Bezirks harmonisch vereint.

Besondere Highlights der Wohnung sind der lichtdurchflutete Wintergarten, großflächige Panoramaverglasungen, eine Klimaanlage sowie elektronische Raffstores zur Beschattung – ideale Voraussetzungen für modernen Wohnkomfort.

1. Ebene:

Der offene Küchen- und Essbereich lädt zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein und bietet zudem einen spektakulären Blick über die Stadt. Drei perfekt geschnittene Schlafzimmer, jeweils mit stilvollen Badezimmern en suite und begehbaren Garderoben, sorgen für höchsten Wohnkomfort und private Rückzugsorte.

2. Ebene:

Hier befindet sich der weitläufige Wohnbereich mit Zugang zu einer ruhigen, innenhofseitigen Terrasse. Von dort genießen Sie einen traumhaften Ausblick auf den Kahlenberg und den Wienerwald – perfekt, um Sonne, Licht und frische Luft zu genießen.

Die monatlichen Betriebskosten, inklusive Reparaturrücklage, Hausdarlehen und Lift, belaufen sich auf EUR 1.502,22. Im Kaufpreis inbegriffen sind zwei praktische Stapelparker-Garagenstellplätze.

Bitte beachten Sie: Die Wohnung befindet sich im sanierungsbedürftigen Zustand. Die Fotos zeigen den Ist-Zustand sowie Visualisierungsvorschläge.

Falls Sie weitere Informationen wünschen oder Fragen haben, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner:

Theo Bereuter, BSc.

Mobil.: [+43 660 2013023](tel:+436602013023)

E-Mail: t.bereuter@w7.immo

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

****Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap