

**Toplage: DG-Wohnung 209m<sup>2</sup> inklusive Wintergarten +  
20m<sup>2</sup> Terrasse - 1070 Wien**



Wintergarten

**Objektnummer: 7336**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien,Neubau
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	208,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 172,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,46
<b>Kaufpreis:</b>	1.539.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	411,73 €
<b>USt.:</b>	47,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Edith Gruber**

Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/2.OG  
1010 Wien

T +43 660 650 59 22

















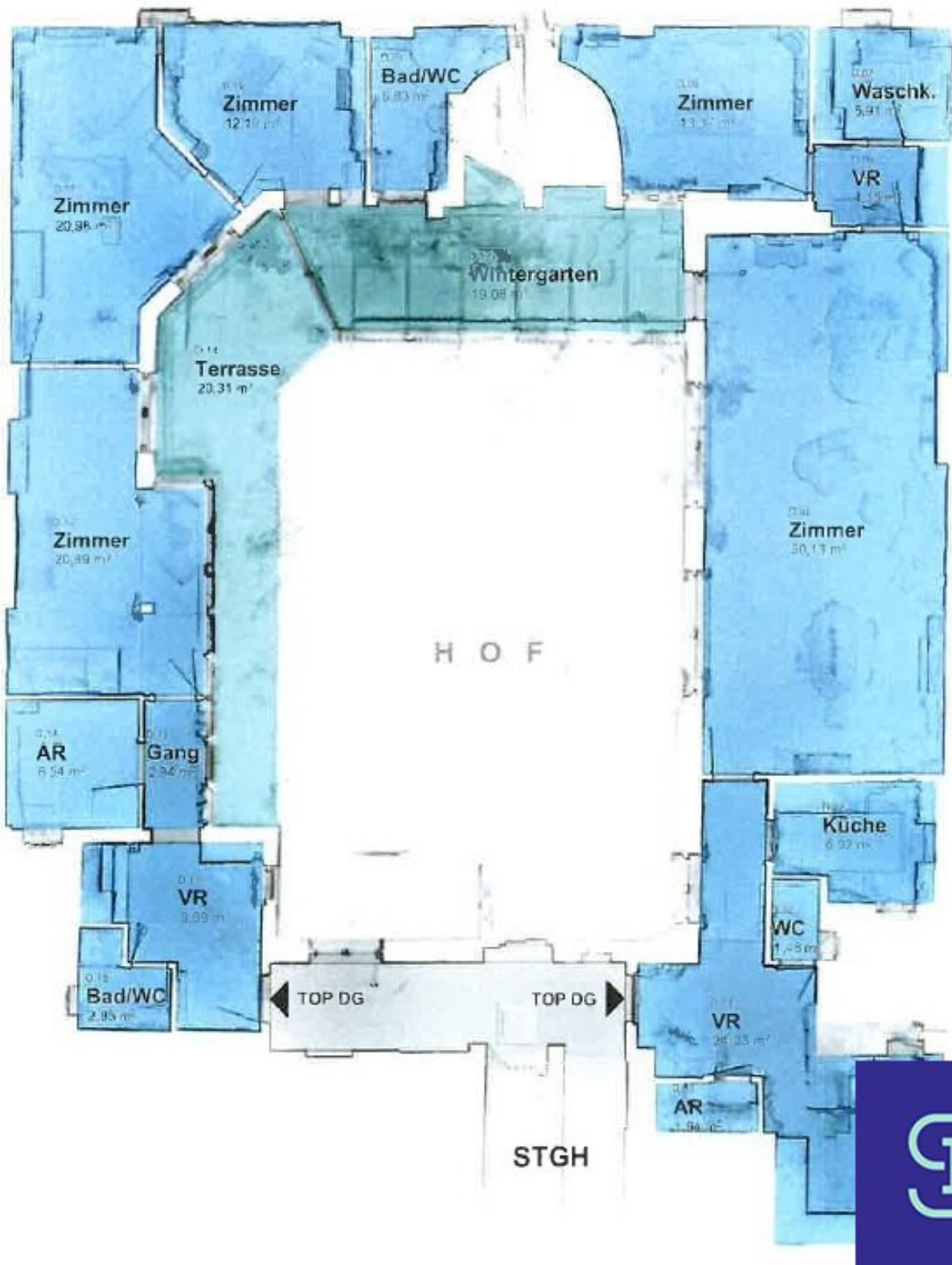












## Objektbeschreibung

### **Zieglergasse: Hofseitiger 209m<sup>2</sup> Wohnraum inklusive Wintergarten + 20m<sup>2</sup> Terrasse!**

Wunderschöne Dachgeschoßwohnung mit der Anmutung eines Penthouses mit 209m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Wintergarten plus großer Terrasse 20m<sup>2</sup> - alles auf einer Ebene und ohne Dachschrägen in hofseitiger Ruhelage!

Die Wohnung besteht ursprünglich aus zwei Einheiten, diese wurden zusammengelegt und es ist eine besondere Wohneinheit mit viel Licht und außergewöhnlichen Charme entstanden. Die Wohnung ist wunderbar lichtdurchflutet und liegt in einer der beliebtesten Viertel in Wien Neubau. Aktuell ist die Wohnung noch bewohnt und kann ab Juni 2025 unmöbliert übernommen werden. Die ruhige Wohnung ist komplett hofseitig ausgerichtet und blickt auf die fast rundum laufende Terrasse und den Wintergarten.

Raumaufteilung:

Eine bestechende, großzügige Raumaufteilung mit 5 Zimmern, Küche, 2 Bäder mit WC, 2 Vorräume, begehbare Garderobe, 1 Gäste-WC, 2 Abstellräume, Waschküche, Terrasse und Wintergarten (siehe Plan). Alle Zimmer haben einen direkten Zugang zu Terrasse oder Wintergarten. Die Wohnung verfügt über zwei Eingänge und ein Teil ist somit die perfekte Gästewohnung.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Zieglergasse, ca. auf Höhe Burggasse, einer sehr begehrten Wohnlage, die mit einer hervorragende Infrastruktur, unzähligen Geschäften und Restaurants sowie einer guten öffentliche Anbindung überzeugt. Zur Mariahilfer Straße sind es weniger als 10 Minuten zu Fuß.

Konditionen

**Kaufpreis € 1.539.000,-**

Vermittlungsprovision 3% vom KP zuzügl. 20% USt.

**KONTAKT: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvergabe!**

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)**



*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Sitarz & Partner Immobilien GmbH eine Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um die von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellten Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **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 <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap