

**Was für ein Blick - Hochwertiges Stadtapartment mit
großer Terrasse in genialer Lage!**



Terrasse

Objektnummer: 6653/685

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,64 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaufpreis:	797.000,00 €
Betriebskosten:	126,36 €
Heizkosten:	64,24 €
USt.:	23,68 €
Provisionsangabe:	

28.692,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

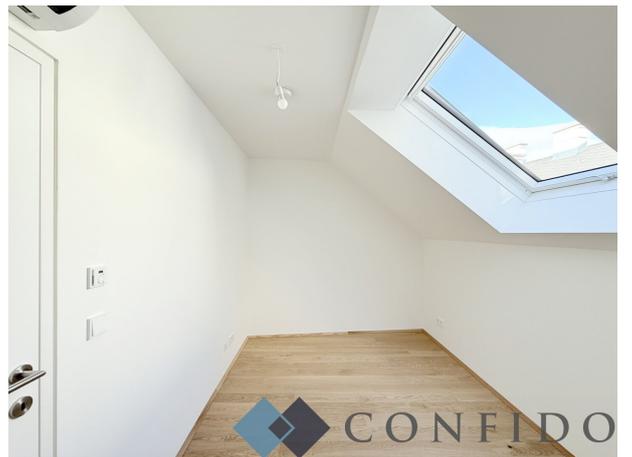
Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



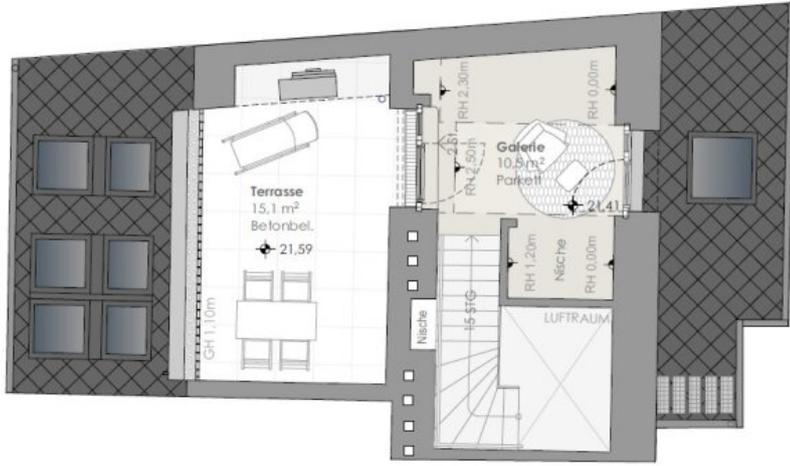




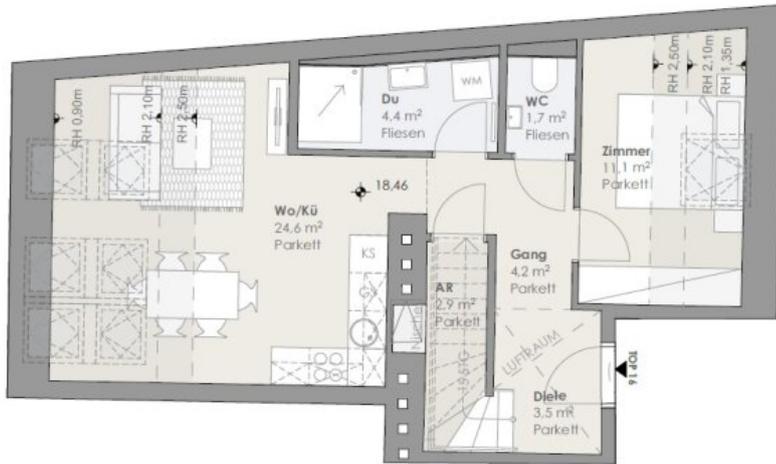




2. DG



1. DG



Objektbeschreibung

Im Herzen des dritten Bezirks gelangen **4 hochwertig ausgestattete und wundervoll geplante Dachgeschoßwohnungen** zum Verkauf. Soeben fertiggestellt, befinden sie sich im Dach eines **behutsam saniertem Altbau** aus dem Jahre 1901 verbinden somit den klassischen Stil der **Wiener Gründerzeit mit modernem Wohnkomfort**. Diese ansprechenden **Maisonettewohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 62 m² und 115 m²** überzeugen mit **lichtdurchfluteten Räumen, großzügigen Terrassen** und **geschmackvoller Ausstattung**. **Alle Einheiten** verfügen über eine **optimale Ost - West Ausrichtung, Fußbodenheizung mittels Fernwärme sowie Klimaanlage** und **Außenbeschattung**. Ob **dreifach verglaste Türen oder Fenster, edler Eichendielenboden** oder **stilvolle Fliesen** im Sanitärbereich - das exklusive Wohnkonzept weiß zu überzeugen.

Top 16:

Erste Ebene:

Das Zentrum der Wohnung bildet **die knapp 25m² große Wohnküche**, die nicht nur ausreichend Platz für Ihre Traumküche, sondern auch für einen **gemütlichen Wohnbereich** bietet. **Das Schlafzimmer hat knapp 11m²** und ist idealer Weise **hofseitig ausgerichtet**. **Das elegant verflieste Badezimmer** wurde mit **einer geräumigen Dusche, einem Waschtisch** und einem **Waschmaschinenanschluss** versehen. Komplettiert wird die erste Wohnebene durch eine **separate Toilette** sowie einen **praktischen Abstellraum**.

Zweite Ebene:

Über **eine Treppe** gelangen Sie in das obere Geschoß, wo **eine knapp 10m² große Galerie** finden ist. Vor dieser gelangt man direkt auf die westlich **ausgerichtete rund 22m² große Terrasse** und unverbaubarem Fernblick. .

Aufteilung:

1.DG:

- Vorzimmer
- Wohnküche
- Schlafzimmer

- separate Toilette
- Badezimmer mit Dusche
- Abstellraum

2. DG:

- Galeriezimmer
- Terrasse

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 <1.000m

Nahversorgung

- Supermarkt <500m
- Bäckerei <500m
- Einkaufszentrum <500m

Sonstige

- Geldautomat <500m
- Bank <500m
- Post <500m
- Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap