

**ERSTBEZUG! Exklusive 3-Zimmer  
Dachgeschosswohnung, Nähe U6- Alser Straße und AKH**



**Objektnummer: 3918**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,59 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	1.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Isabella Budin**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 664 5106016

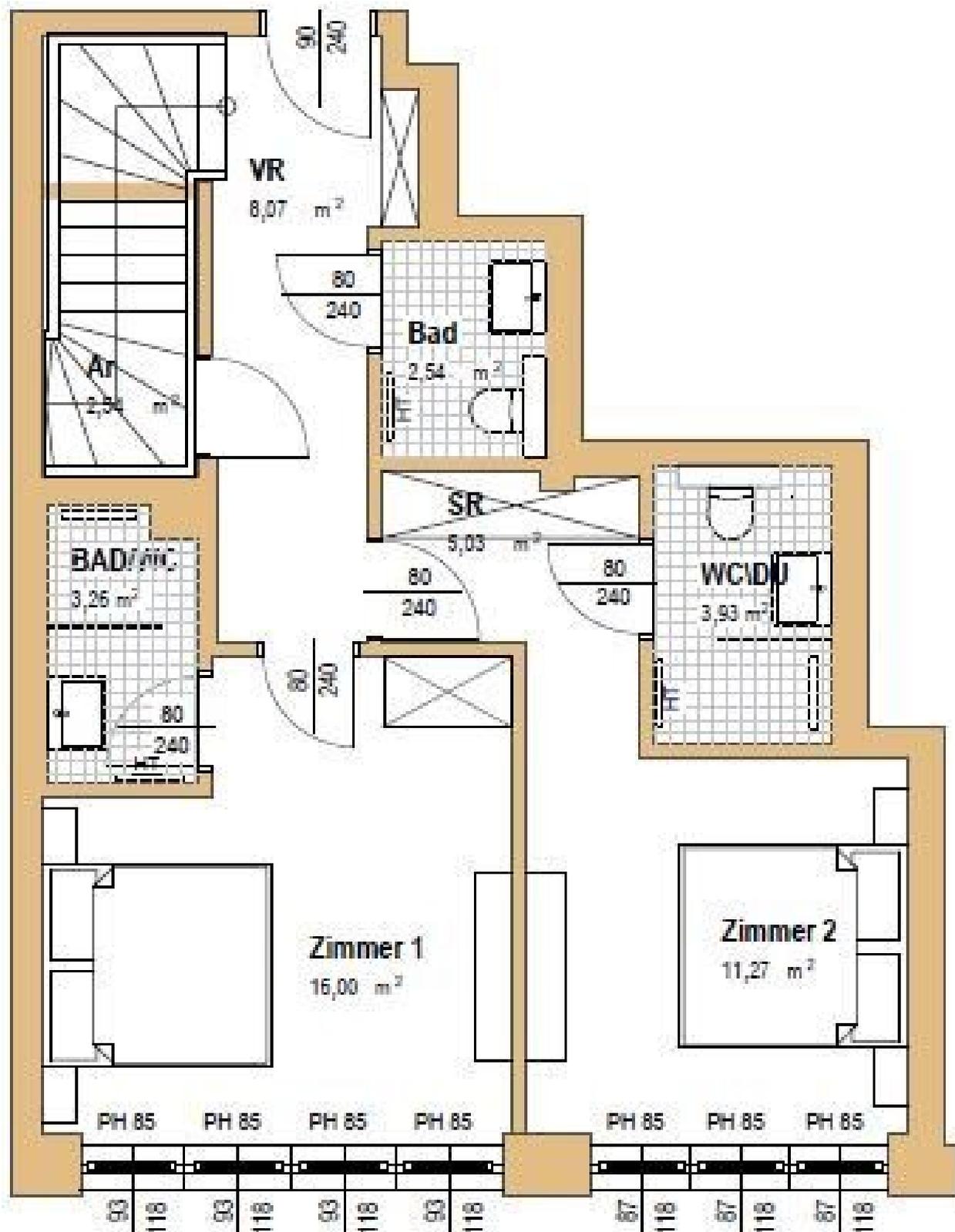




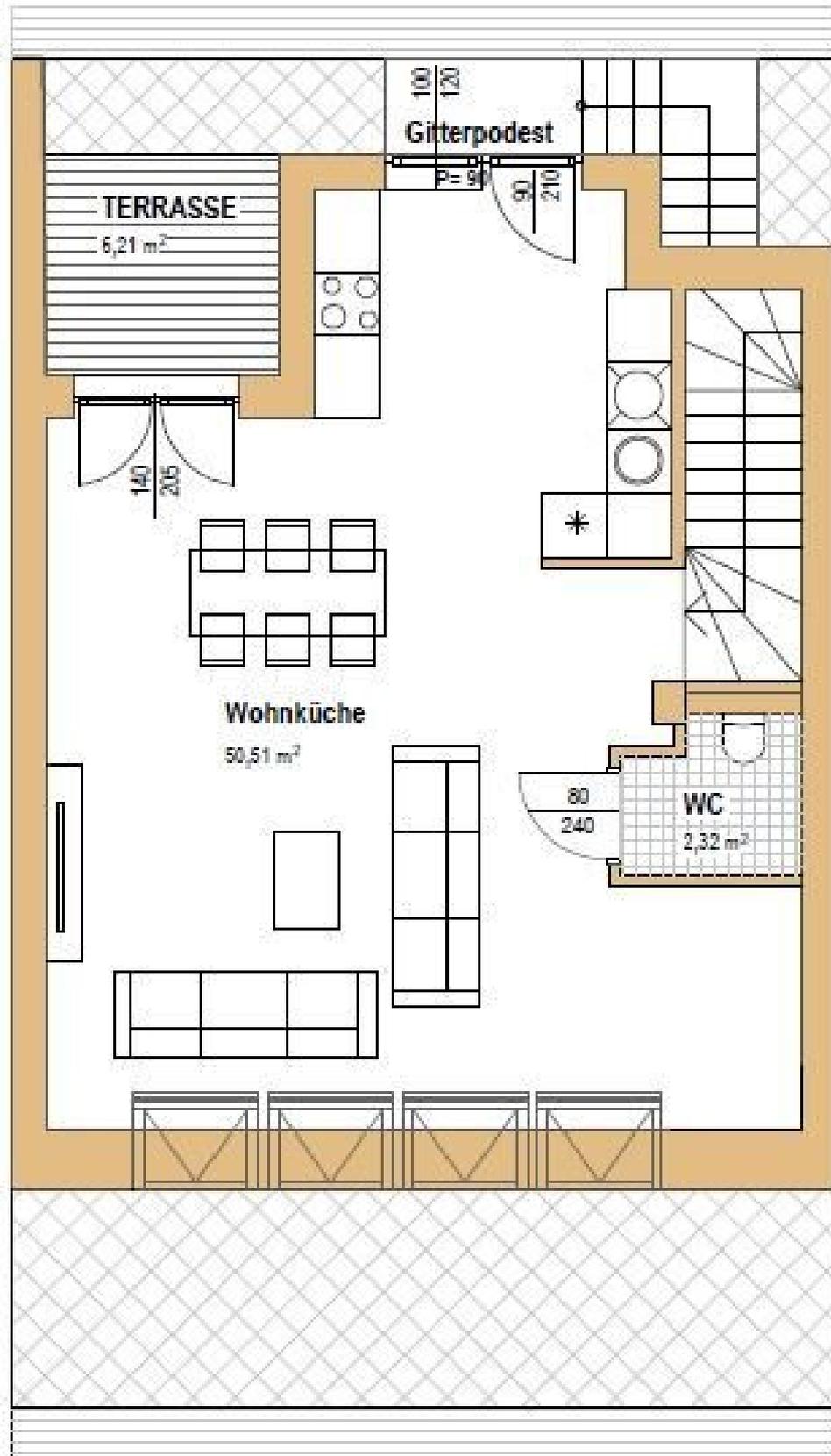




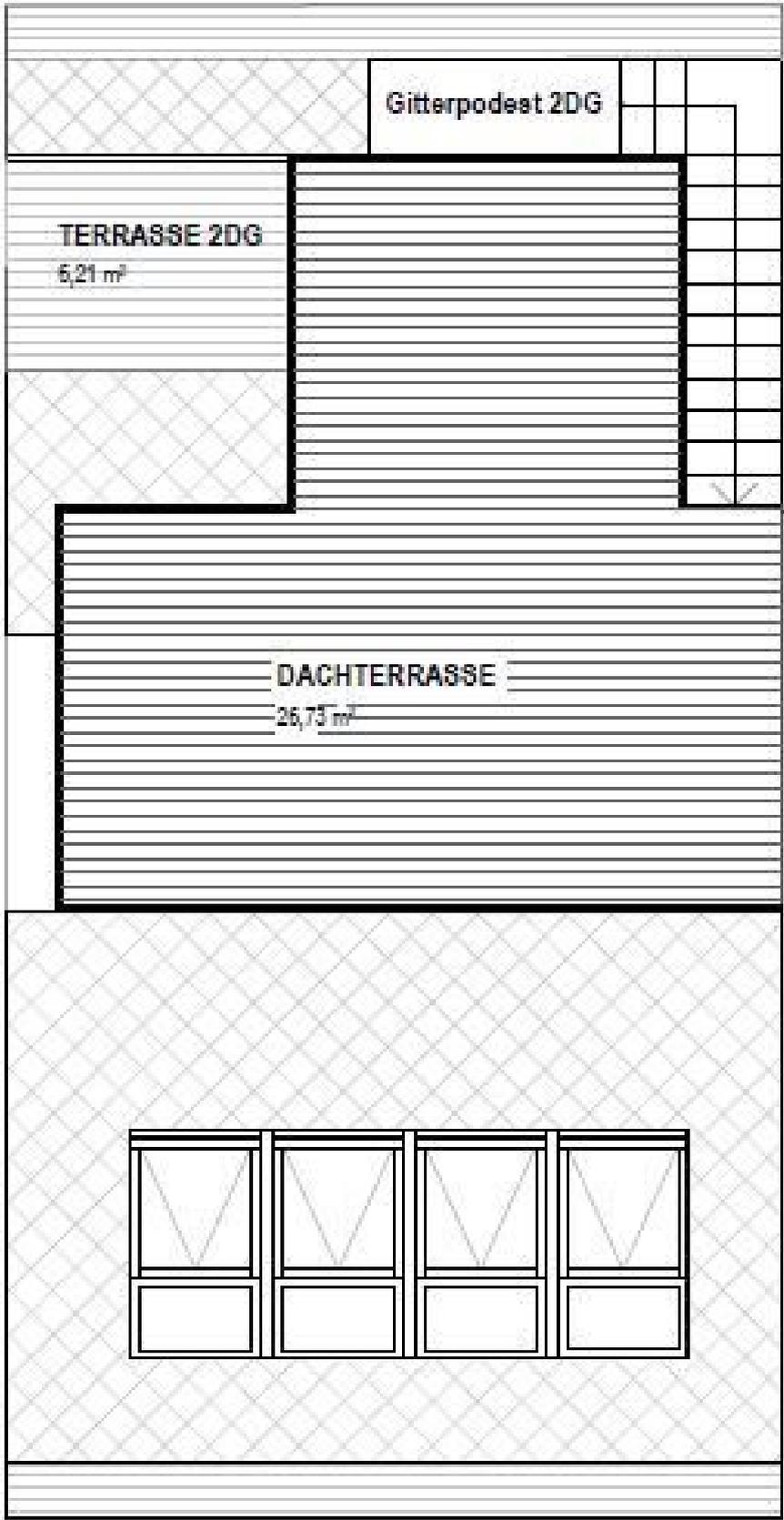




**1 DG**



**2 DG**



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine qualitativ hochwertig sanierte 3-Zimmer Wohnung mit traumhafter Dachterrasse in ausgezeichnetener Lage des 9. Wiener Bezirks.

Das Haus, in dem insgesamt 22 Wohnungen zum Verkauf stehen, stammt aus der Jahrhundertwende und wird von Grund auf saniert. Im Zuge dieser Renovierung wird auf hohe Qualität im Innen- und Außenbereich sowie auf Komfort der zukünftigen Bewohner viel Wert gelegt. Ein geräuscharmer Lift bis ins erste Dachgeschoss ist bereits vorhanden. Hinzu kommen ein Müllplatz, eine neue Gegensprechanlage und eine neue Hausbriefkastenanlage; auch die Hauseingangstüre wird verschönert. Das Stiegenhaus wird hochwertig saniert. Die gesamte Beleuchtung wird erneuert inklusive Bewegungssensoren.

Die hier dargestellten Bilder gelten als Beispiel um Ihnen einen Einblick von Qualität und Stilrichtung zu gewähren.

Alle Wohnungen erhalten Sicherheits-Eingangstüren, modernste Kunststoff Fenster und Balkontüren mit 3-Scheibenisolierverglasung. Die Wohn- und Schlafräume werden mit Fußbodenheizung ausgestattet und mit einem 2-Schicht-Stab- Eichenparkett Boden ausgestattet. Alle Nassräume werden mit Fliesen aus Feinsteinzeug versehen. Bäder und Toiletten, welche keine Fenster aufweisen, erhalten eine automatische Lüftung. In den Wohn- und Schlafzimmern werden Sie die installierten Klimaanlage an heißen Sommertagen schätzen. Die Balkone und Terrassen sind mit frostbeständigen Feinsteinzeug versehen.

Alle Wohnungen werden nach den BTVG Gesetz abgewickelt.

Diese exklusive Wohnung mit einer Größe von ca. 103 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. und 2. Dachgeschoss. Die Wohnfläche teilt sich auf in ein Wohnzimmer mit Wohnküche, zwei Schlafzimmer, zwei Badezimmer, zwei Gäste-WC sowie einen Abstellraum. Zusätzlich zur großzügigen Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einer ca. 6 m<sup>2</sup> großen Terrasse und einer unglaublichen ca. 27 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse.

Sie Betreten die Wohnung im 1. Dachgeschoss, in welchem Sie zwei Schlafzimmer, zwei Badezimmer, ein Gäste-WC und den Abstellraum vorfinden. Bei Betreten der Wohnung gelangen Sie in das Vorzimmer, welches Sie vorbei an einem der Gäste-WC's und an dem Abstellraum, zu den zwei Schlafzimmern führt. Beide Zimmer weisen ca. eine Größe von ca. 16 m<sup>2</sup> auf und bieten viel Platz für ein großes Doppelbett sowie für weiteres Möbiliar. Zudem verfügen beide über einen Zugang zu eigenen Badezimmer, welche mit einer Dusche und einem Waschtisch ausgestattet sind. Eines davon auch mit Toilette. Das 2. Dachgeschoss erreichen Sie über die Treppe, welche sich im Vorraum befindet. Diese führt Sie nahtlos in das große, offen gestaltete ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer. Rechterhand haben Sie ausreichend Platz für eine offene Wohnküche. Der Wohnraum bietet genügend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und einen Essbereich. Über diesen erreichen Sie das Gäste-WC und haben

Zugang zu der kleineren ca. 6 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse und zum Highlight der Wohnung. Die ca. 27 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die über eine außenliegende Treppe begehbar ist, erreichen Sie ebenfalls über das Wohnzimmer. Hier steht entspannten Stunden an der frischen Luft nichts im Wege.

Nicht nur die ruhige Lage dieser Liegenschaft ist von großem Vorteil, sondern auch die Nähe zum AKH, St. Anna Kinderspital, Goldenes Kreuz und diverse Universitäten. Die U-Bahn-Station U6 sowie die Haltestellen der Straßenbahnen, welche Sie direkt ins Stadtzentrum bringen, sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Für genauere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser fantastischen Wohnung.

Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Frau Isabella Budin

national - Tel: [0664 510 60 16](tel:06645106016)

international - Tel: [+43 664 510 60 16](tel:+436645106016)

e-mail: [budin@lifestyle-properties.at](mailto:budin@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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