

## **Wohnen über den Dächern Wiens: Luxus Maisonettewohnung mit 2 Terrassen in 1180 Wien**



**Objektnummer: 7939/2300160123**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	141,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,71
<b>Kaufpreis:</b>	1.595.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	503,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Baris Ipci**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf









Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
company**  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der begehrten Gegend von 1180 Wien Währing!

Diese atemberaubende Maisonettewohnung im 1. Dachgeschoss bietet Ihnen auf 141m<sup>2</sup> Wohnfläche (+ insgesamt 24m<sup>2</sup> Terrassen) alles, was Sie sich von einer modernen und luxuriösen Wohnung erwarten können und lässt somit keine Wünsche offen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 4 Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen.

Aufteilung Untergeschoss:

- 3 Zimmer (Schlafzimmer mit integriert und begehbaren Kleiderschrank), Kinder- bzw. Arbeitszimmer, Gästezimmer)
- eingebauter Schrank im Entrée für genügend Stauraum
- eingebaute Infrarotkabine der Fa. Physiotherm
- WC mit Handwaschbecken
- Badezimmer (Fußbodenheizung) mit Multifunktionsdusche (Massage- und Dampfdüsen der Fa. Artweger) und Badewanne
- Waschmaschinennische mit Schiebetüren
- Abstellraum unter der Holztreppe zum Obergeschoss
- Holztreppe zum Obergeschoss

Aufteilung Obergeschoss:

- loftartige Wohnküche mit insgesamt ca. 61m<sup>2</sup>
- vollausgestattete Einbauküche der Marke Danküchen inklusive Top Geräte der Fa. Miele und Marmor Arbeitsplatte
- 2 Terrassen mit insgesamt ca. 24m<sup>2</sup>

- Gäste WC mit Handwaschbecken

- Zugang zur Dachterrasse (hierbei besteht die Möglichkeit eine Dachterrasse zu errichten mit traumhaftem 360° Blick über ganz Wien!)

Diese Immobilie ist perfekt für alle, die das Leben in der Stadt schätzen, aber dennoch nicht auf Ruhe und Entspannung verzichten möchten. Sie bietet Ihnen die einzigartige Möglichkeit, in einer der begehrtesten Gegenden von Wien zu wohnen und gleichzeitig alle Vorzüge des städtischen Lebens zu genießen.

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese Traumwohnung. Lassen Sie sich von ihrem Charme und ihrer Einzigartigkeit verzaubern und werden Sie Teil einer lebendigen und pulsierenden Nachbarschaft. Wir freuen uns auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap