# Exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit Dachterrasse und Blick über Wien - Urbanes Wohnen nahe dem Naschmarkt

Wohnzimmer

**Objektnummer: 1662_3011**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You in Wien-Hernals**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Maisonette |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1050 Wien |
| **Baujahr:** | ca. 2002 |
| **Wohnfläche:** | 118,22 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 66,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,59 |
| **Gesamtmiete** | 2.490,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.967,54 € |
| **Kaltmiete** | 2.490,00 € |

## Ihr Ansprechpartner

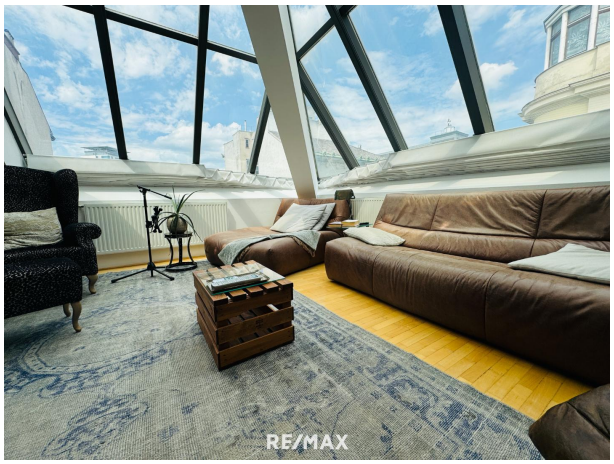
**Silvija Fijuljanin**

RE/MAX 4You in Wien-Hernals
Hernalser Hauptstraße 39
1170 Wien

H +43 69919762412

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

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

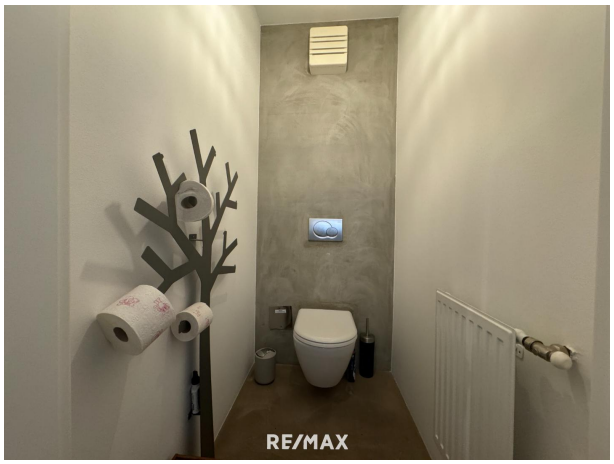
RE/MAX

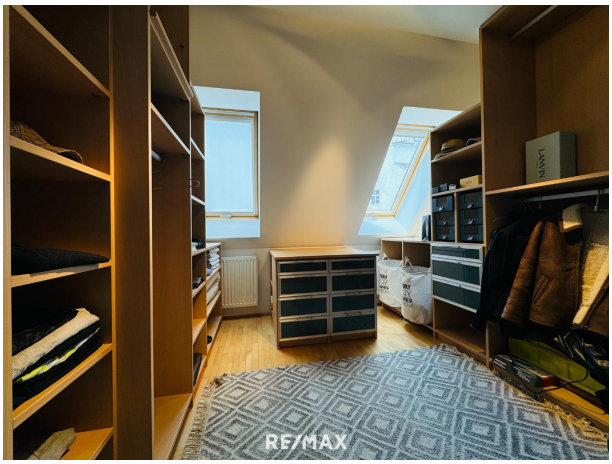
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

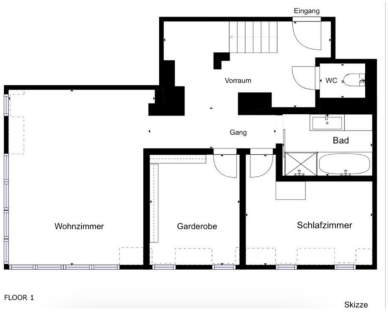
RE/MAX

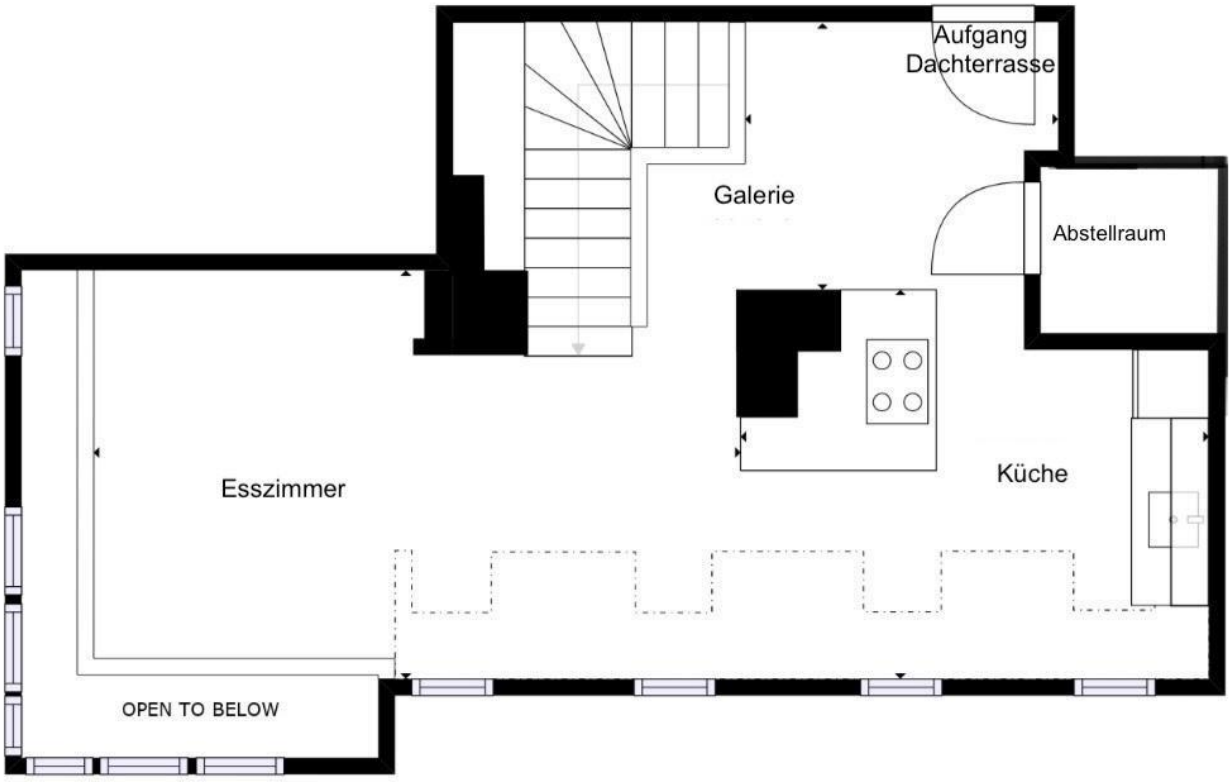

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


Eingang
Vorraum
WC
Gang
Bad
Wohnzimmer
Garderobe
Schlafzimmer
FLOOR 1
Skizze




FLOOR 2

RE/MAX

GUTSCHEIN

Kostenloser
Marktwert-Check für
Ihre Immobilie.

**Silvija Fijuljanin**
0699 1976 24 12
sf@remax-4you.at

RE/MAX

# Objektbeschreibung

Höchste Wohn- und Lebensqualität bietet diese moderne Dachmaisonette mit Terrasse und einem atemberaubenden Ausblick in einer der begehrtesten Lagen Wiens, direkt beim berühmten Naschmarkt.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines revitalisierten Altbaus und vereint einzigartiges Flair mit moderner Einrichtung. Große Fensterflächen sorgen für viel Sonne und Licht, während die exklusive Ausstattung und das durchdachte Raumkonzept eine luftig-leichte Atmosphäre schaffen.

Raumaufteilung:

1. Ebene:
• zentraller Vorraum
• offener Stiegenaufgang
• großzügiges Wohnzimmer mit großen Fensterflächen
• 2 weitere Zimmer
• Desingerbadezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken
• Toilette

2. Ebene
• moderne offene Küche
• Essbereich
• Galerie
• Aufgang zur Dachterrasse

Highlights:
• Dachterrasse mit dem Blick über Wien
• Parkettböden
• Steinböden im Vorzimmer
• Terrasse mit Vollholzboden
• Einbauküche mit Siemens Markengeräten (Geschirrspüler/Herd Kochfeld Induktion/ Mikrowelle/Dunstabzug/Kühlschrank mit Gefrierfach)
• große Fensterflächen für helle Wohnräume
• elektrische Jalousien im Wohnzimmer
• Klimaanlage
• Sicherheitseingangstüre

Durch den zentralen Vorraum gelangt man in das einladende Wohnzimmer, welches durch die Fensterfront einen phantastischen Blick über die Stadt und das Haus des Meeres bietet. Abends verzaubert dieser Blick durch die Lichter der Stadt – ein wahrhaft romantischer Anblick.

Im Wohnbereich wurde Parkettboden verlegt, während im Vorzimmer stilvolle Steinfliesen zum Einsatz kommen. Auf dieser Ebene befinden sich zudem zwei Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie eine separate Toilette.

Über eine luftig wirkende Treppe gelangt man zur zweiten Etage, wo sich die einladende Wohnküche mit Essbereich und ein Abstellraum befinden. Die Küche ist mit Markengeräten von Siemens ausgestattet.

Das Highlight ist die Vollholzboden Dachterrasse mit über 10 m² und 360° Ausblick über die Stadt, die man ebenfalls über den Aufgang von der zweiten Etage aus erreichen kann. Sie ist ideal für gesellige BBQ-Abende mit dem Gasgrill oder einfach zum Entspannen an warmen Sommertagen.

Dank Klimaanlage wird es in Sommertagen angenehm kühl.

Zusätzlich steht ein Fahrradabstellraum im Haus zur Verfügung.

Lage und Infrastruktur:
Die urbane Lage beim Wienfluss und Naschmarkt zählt zu den gefragtesten Lagen nahe dem 1. Bezirk. Kulinarische Highlights wie der nahegelegene Naschmarkt verwöhnen mit feinen Köstlichkeiten.
Die unmittelbare Umgebung bietet beste Infrastruktur und Nahversorgung.
Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten stehen für die Besorgungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind ebenfalls nicht weit entfernt. Sporteinrichtungen und ein reichhaltiges gastronomisches Angebot runden die außerordentlich lebenswerte Wohnlage des 5. Bezirks ab.

Die Top-Anbindung an sämtliche öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn und Autobuslinien) ergänzt die hohe Standortqualität; die U-Bahn-Linie U4 Kettenbrückengasse und Pilgramgasse sowie diverse Buslinien sind nur wenige Gehminuten entfernt.
Die zentrale Lage der Wohnung gewährleistet auch mit dem Auto eine schnelle und problemlose Anbindung an wichtige Verkehrsadern in alle Richtungen. Durch die Verbindung der ruhigen Dachgeschosswohnung mit dem Innenstadtflair- und der Infrastruktur wird hier Einzigartigkeit geboten.

Fazit:
Diese moderne Dachmaisonette bietet nicht nur einen hohen Wohnkomfort, sondern auch eine erstklassige Lage in Wien – ideal für all jene, die urbanes Leben in Kombination mit einem Rückzugsort suchen.

Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Miete | € | 1967,54 | zzgl 10% USt. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Betriebskosten | € | 296,1 | zzgl 10% USt. |
| Umsatzsteuer | € | 226,36 | |
| Gesamtbetrag | € | 2490 | |

Überlegen Sie den Verkauf Ihrer Wohnung, Ihres Grundstücks oder Ihres Hauses bzw. kennen Sie jemanden der eine Immobilie verkaufen möchte?
Die Beratung ist unverbindlich und die Wertermittlung kostenlos!
Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.
Ordnungsgemäß verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.
Es gelten die Allgemeinen Bestimmungen des Maklergesetzes -> für Details siehe Nebenkostenübersicht.
Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Silvija Fijuljanin unter 0699 1976 24 12 bzw. sf@remax-4you.at zur Verfügung.