# Exklusive 5-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Liftzugang und Dachterrasse



KI generierter Einrichtungsvorschlag

Objektnummer: 2756

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:1090 WienZustand:ErstbezugAlter:AltbauWohnfläche:132,00 m²

Zimmer: 5
Bäder: 2
WC: 2
Terrassen: 2

**Kaufpreis:** 1.980.000,00 €

**Betriebskosten:** 324,73 € **USt.:** 37,02 €

# **Ihr Ansprechpartner**



# **Alexander Hamersky**

Marschall Immobilien GmbH Währinger Straße 2-4 1090 Wien

T +43 676 700 79 18 H +436767007918

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













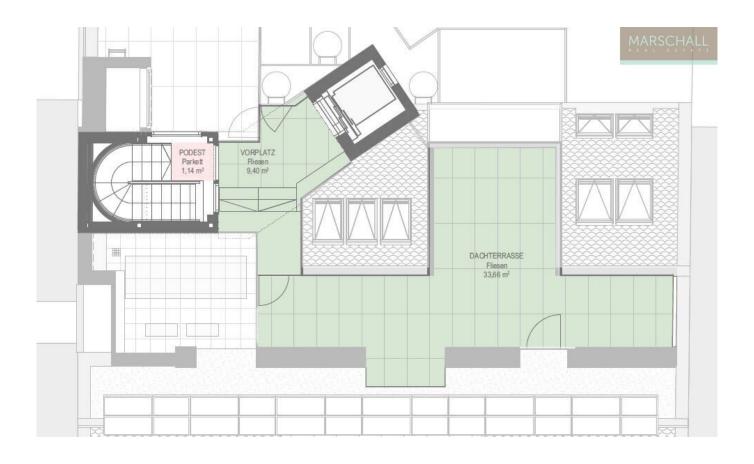


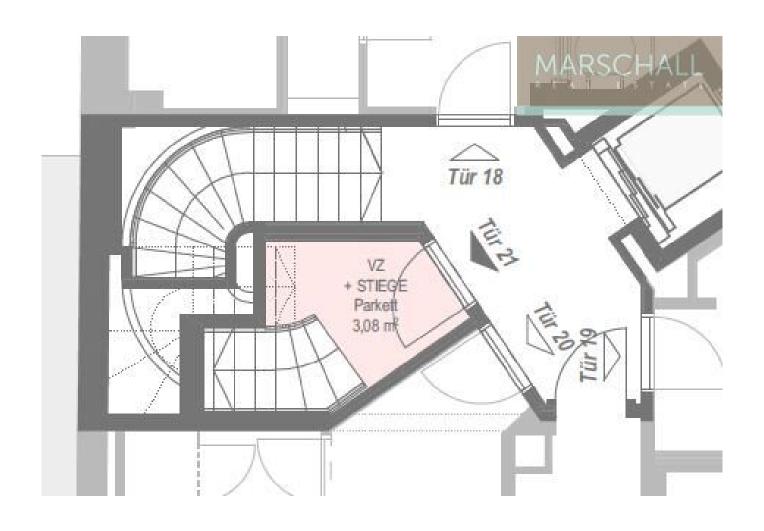












# **Objektbeschreibung**

#### **ALLGEMEIN**

Diese geräumige 5-Zimmer-Dachgeschoßwohnung bietet direkten Liftzugang zur Wohnung sowie zur exklusiven Dachterrasse, die einen atemberaubenden Rundumblick über die Stadt ermöglicht – ein wahres Highlight für ruhige Momente mitten im urbanen Leben. Die ideale Lage ermöglicht es Ihnen, die U-Bahn direkt vor der Tür zu nutzen, und die nahegelegene Währingerstraße lädt mit einer Vielzahl an Geschäften und einem Markt zum Flanieren und Entdecken ein. Ein perfekter Rückzugsort mit allem, was das Stadtleben zu bieten hat.

## **RAUMAUFTEILUNG / AUSSTATTUNG**

Diese wunderschöne Dachgeschoßwohnung erreichen Sie entweder über einen privaten Stiegenaufgang mit Vorraum oder bequem mit dem eigenen Liftzugang. Von einem Flur aus gelangen Sie zunächst in ein Badezimmer mit separatem WC und weiter zu zwei Schlafzimmern. Anschließend führt der Weg in eine großzügige Küche mit einem großen Essplatz, der direkten Zugang zu einer kleinen Terrasse bietet – ideal für entspannte Momente im Freien. Über die Küche gelangen Sie in zwei weitere Räume, die individuell genutzt werden können, sowie in ein weiteres Badezimmer und einen praktischen Abstellraum. Von hier aus haben Sie Zugang zur Dachterrasse, die entweder über eine Treppe im Stiegenhaus oder direkt mit dem Lift erreichbar ist. Die Terrasse bietet einen atemberaubenden Rundumblick – von der majestätischen Stephansdom bis hin zu den Weinbergen am Kahlenberg. Hier können Sie den Sonnenaufgang und -untergang in vollen Zügen genießen. Die Wohnung ist mit einer hochwertigen Küche, Luftwärmepumpe, Klimaanlage, elektrischen Außenrollläden, Fußbodenheizung und vielen weiteren Annehmlichkeiten ausgestattet, die höchsten Komfort bieten.

#### INFRASTRUKTUR

Die Immobilie befindet sich nur wenige Gehminuten von der Nußdorfer Straße und der Währinger Straße entfernt. Die Nahversorgung ist durch zahlreiche Geschäfte in der Umgebung hervorragend. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist optimal, mit der U6 Währinger Straße/Volksoper sowie den Straßenbahnlinien 5, 33, 37, 38, 40-42 und der Autobuslinie 40A in unmittelbarer Nähe.

#### **INFORMATION**

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Provision: 3% + 20% USt.

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 <500m

# **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <2.000m

# Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <1.000m

### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap