# Dachterrassenwohnung mit einzigartigem Turmzimmer

**Objektnummer: 4180**

**Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Rainergasse 31 |
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1040 Wien,Wieden |
| **Baujahr:** | 1990 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 136,61 m² |
| **Nutzfläche:** | 136,61 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 54,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,07 |
| **Kaufpreis:** | 1.150.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 289,45 € |
| **USt.:** | 32,62 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Olha Otto**

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5

IMMOBILIEN
FUNK

IMMOBILIEN
FUNK

IMMOBILIEN
FUNK

IMMOBILIEN
FUNK

IMMOBILIEN
FUNK

IMMOBILIEN
FUNK

IMMOBILIEN
FUNK

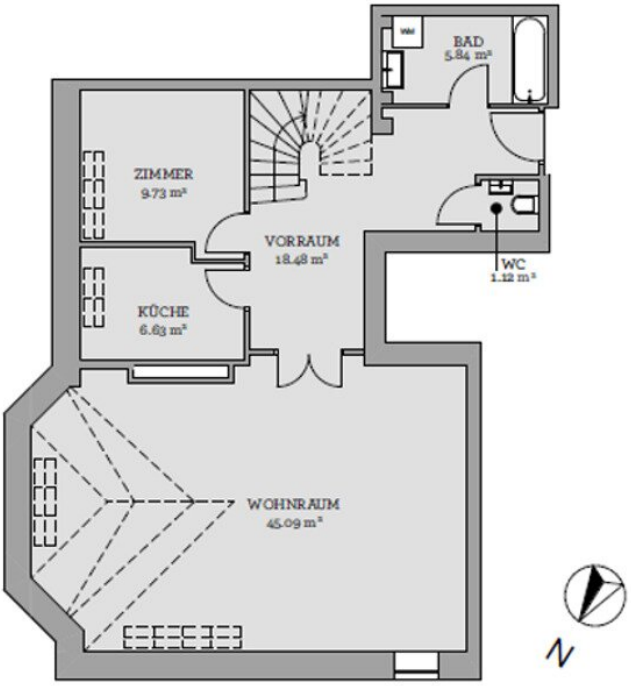
IMMOBILIEN
FUNK

IMMOBILIEN
FUNK

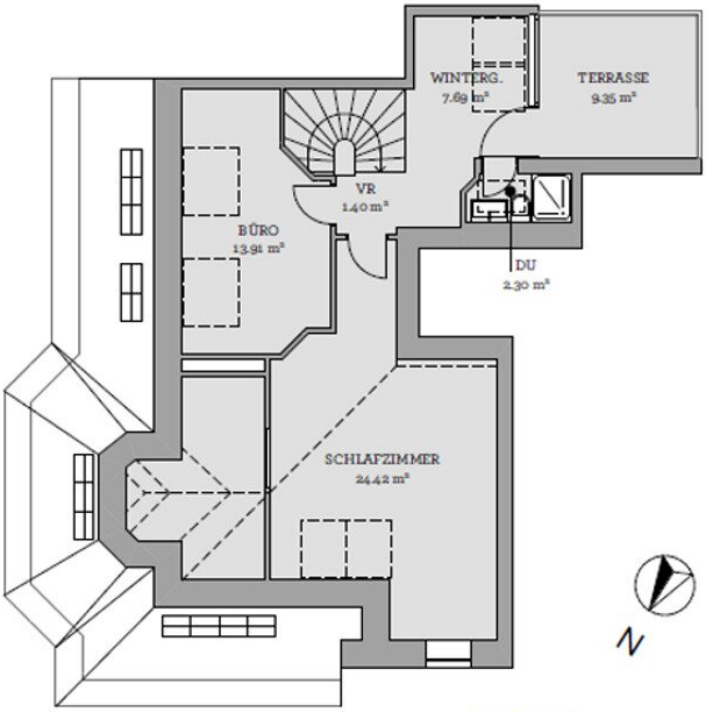
IMMOBILIEN
FUNK

IMMOBILIEN
FUNK

IMMOBILIEN
FUNK

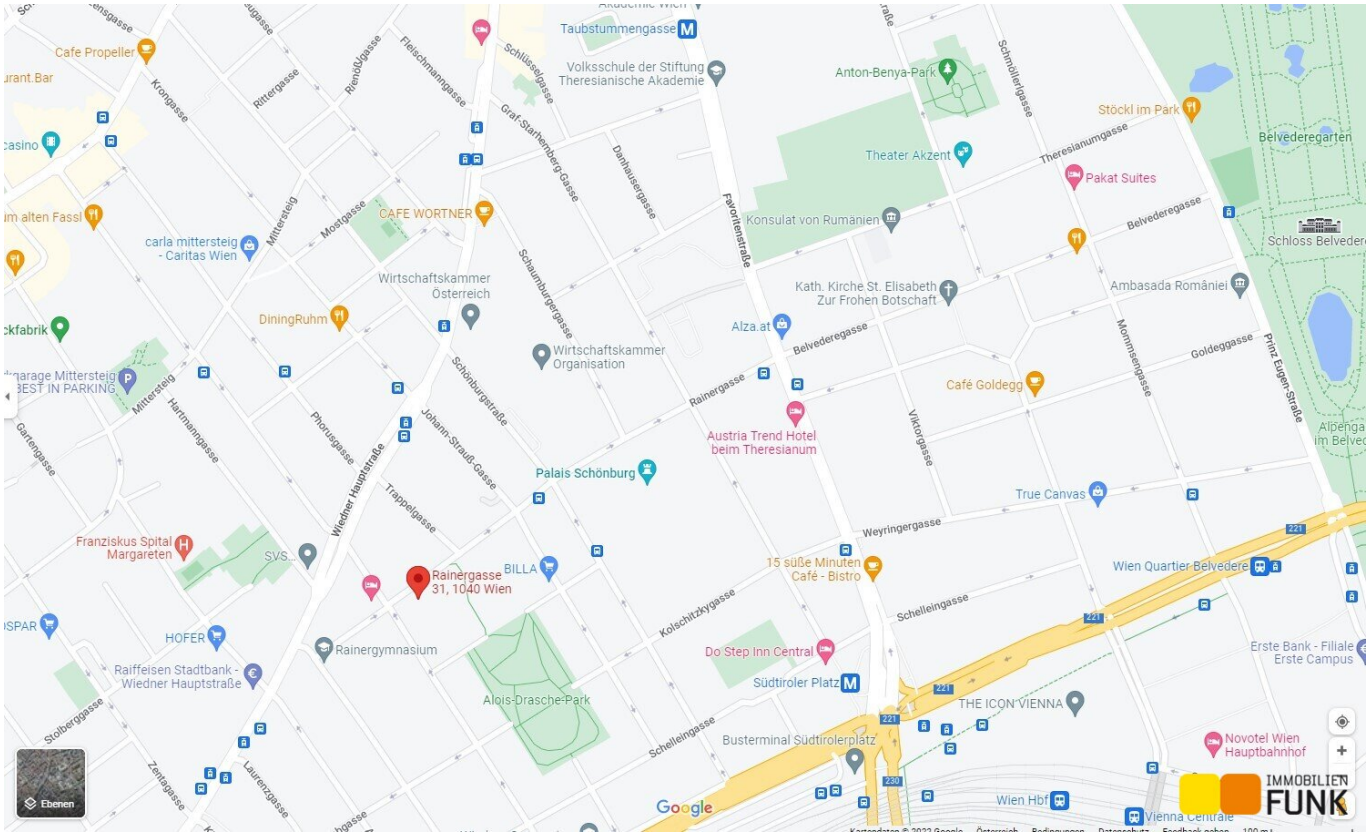


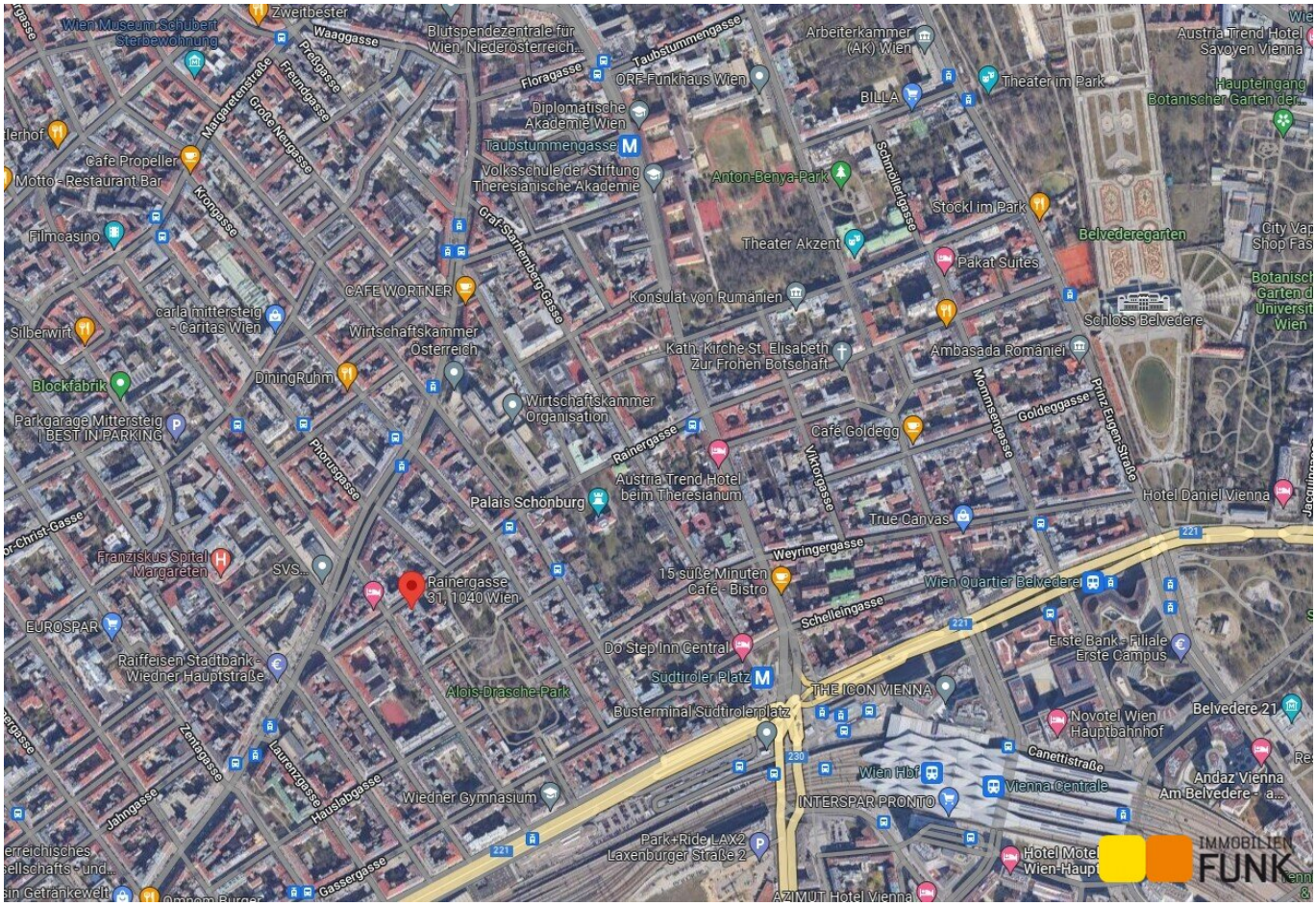

Ebene 1




Ebene 2

IMMOBILIEN FUNK


Rainergasse 31, 1040 Wien
Taubstummengasse
Volksschule der Stiftung Theresianische Akademie
Anton-Benya-Park
Stöckl im Park
Belvederegarten
Theater Akzent
Pakat Suites
Konsulat von Rumänien
Schloss Belvedere
Kath. Kirche St. Elisabeth Zur Frohen Botschaft
Ambasada România
Alza.at
Café Goldegg
Austria Trend Hotel beim Theresianum
Palais Schönburg
True Canvas
15 süße Minuten Café - Bistro
Wien Quartier Belvedere
Erste Bank - Filiale Erste Campus
Do Step Inn Central
Südtiroler Platz
THE ICON VIENNA
Busterminal Südtirolerplatz
Novotel Wien Hauptbahnhof
Wien Hbf
Vienna Centrale
Alois-Drasche-Park
Rainergymnasium
BILLA
HOFER
Raiffeisen Stadtbank - Wiedner Hauptstraße
Franziskus Spital Margareten
CAFE WORTNER
carla mittersteig - Caritas Wien
DiningRuhm
Wirtschaftskammer Österreich
Wirtschaftskammer Organisation
Cafe Propeller
Ebenen
Google
IMMOBILIEN FUNK


Wien Museum Schubert Sterbewohnung
Zweitbester
Waaggasse
Blutspendezentrale für Wien, Niederösterreich...
Taubstummengasse
Floragasse
ORF-Funkhaus Wien
Arbeiterkammer (AK) Wien
Theater im Park
BILLA
Austria Trend Hotel Savoyen Vienna
Haupteingang Botanischer Garten der...
Margaretenstraße
Grüne Neugasse
Freundgasse
Preßgasse
Diplomatische Akademie Wien
Taubstummengasse
Cafe Propeller
Motto - Restaurant Bar
Volksschule der Stiftung Theresianische Akademie
Anton-Benya-Park
Schmalzhofgasse
Stöckl im Park
Belvederegarten
Krongasse
Filmcasino
Graf-Sarnenberg-Gasse
Theater Akzent
Pakat Suites
CAFE WORTNER
Konsulat von Rumänien
carla mittersteig - Caritas Wien
Silberwirt
Wirtschaftskammer Österreich
Kath. Kirche St. Elisabeth Zur Frohen Botschaft
Schloss Belvedere
Ambasada României
Blockfabrik
DiningRuhm
Wirtschaftskammer Organisation
Parkgarage Mittersteig | BEST IN PARKING
Phorusgasse
Rainergasse
Café Goldegg
Mommsengasse
Goldeggasse
Prinz-Eugen-Straße
Viktorgasse
Austria Trend Hotel beim Theresianum
Palais Schönburg
Hotel Daniel Vienna
True Canvas
Franziskus Spital Margareten
SVS...
Rainergasse 31, 1040 Wien
Weyringergasse
15 süße Minuten Café - Bistro
Wien Quartier Belvedere
Schelleingasse
EUROSPAR
Do Step Inn Central
Erste Bank - Filiale Erste Campus
Raiffeisen Stadtbank Wiedner Hauptstraße
Südtiroler Platz
Alois-Drasche-Park
THE ICON VIENNA
Busterminal Südtirolerplatz
Novotel Wien Hauptbahnhof
Belvedere 21
Zentagasse
Laurenzgasse
Hausladgasse
Canettistraße
Wien Hbf
Vienna Centrale
Andaz Vienna Am Belvedere - a...
Jahngasse
Wiedner Gymnasium
INTERSPAR PRONTO
Park+Ride LAXZ Laxenburger Straße 2
Hotel Motel One Wien-Haupt
Cassergasse
AZIMUT Hotel Vienna
IMMOBILIEN FUNK

# Objektbeschreibung

**Lage, Infrastruktur**

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im 4. Wiener Gemeindebezirk Wieden, in unmittelbarer Nähe zur Wiedner Hauptstraße, zwischen dem Rainergymnasium und dem Palais Schönburg. Zahlreiche Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, mehrere Ärzte und Apotheken sind im Nahbereich vorhanden. Ein städtischer Kindergarten ist direkt neben dem Objekt situiert. Der Alois-Drasche-Park befindet sich zu Ihrer Erholung im Grünen nur 300 Meter entfernt. Der Wiener Hauptbahnhof mit zahlreichen regionalen sowie überregionalen Anbindungen ist etwa 1,2 km von der Liegenschaft entfernt und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bestens erreichbar. Die Busstation „Rainergasse“ mit der Linie 13 A erreichen sie in nur 190 m. Die Straßenbahnhaltestelle „Johann Strauß Gasse“ mit den Linien 1, 62 sowie der Badner Bahn sind fußläufig nur wenigen Minuten entfernt. Die U-Bahn Station „Südtiroler Platz“ der Linie U1 ist in 800 m zu erreichen. Von dort aus erreichen Sie in etwa 8 Minuten das Zentrum Wiens (Stephansplatz).

**Zum Objekt**

Diese besondere Dachgeschoßwohnung befindet sich im obersten Liftstock eines im Jahre 1912/1913 erbauten Wohnhauses in beliebter Wohngegend des 04. Wiener Gemeindebezirkes und verfügt über insgesamt ca. 136,16 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf zwei Ebenen. Das Dachgeschoß selbst samt der Wohnung wurde im Jahre 1999/2000 bezugsfertig errichtet.

Auf der ersten Ebene finden Sie das einladende Vorzimmer, ein Bad, das WC mit Handwaschbecken, ein Zimmer, die separate Küche, sowie einen großzügigen Wohn-Essbereich. Das Wohnzimmer wurde als Turmzimmer ausgeführt und verleiht der Wohnung ein außergewöhnliches Wohnambiente. Der vorhandene, offene Kamin sorgt zudem für behaglichen Wohnkomfort.

Über eine innenliegende Holzstiege gelangen Sie zur zweiten Ebene, auf der sich zwei Schlafräume, ein kleines Dusch-WC, sowie ein gänzlich veglaster Wintergarten mit angrenzender, sonniger Terrasse mit ca. 9,36 m² befinden. In den Wohn- und Schlafräumen wurde Parkett verlegt. Die Sanitärbereiche und Küche sowie der Wintergarten sind verfliest. Teilweise sind noch praktische Einbauschränke in einzelnen Räumen vorhanden, ebenso eine möblierte Küche. Die Wohnung wird mit einer Gasetagenheizung beheizt.

**Resümee**

Eine einzigartige Dachterrassenwohnung für alle, die nach einem außergewöhnlichen Wohnerlebnis suchen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://funk.service.immo/registrieren/de

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.

**Informationen und Besichtigungen**

Frau Mag. Olha Otto, BA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44 48 oder per E-Mail unter olha.otto@funk.at zur Verfügung.
Immobilien Funk.*success in real estate*

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <300m

**Kinder & Schulen**
Schule <125m
Kindergarten <75m
Universität <275m
Höhere Schule <675m

**Nahversorgung**
Supermarkt <175m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <625m

**Verkehr**
Bus <200m

U-Bahn <550m
Straßenbahn <225m
Bahnhof <525m
Autobahnanschluss <2.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap