„Wohnen über den Dächern – Exklusive Maisonette mit Terrassen und Balkon im revitalisierten Gründerzeithaus“ | ZELLMANN IMMOBILIEN

Objektnummer: 23582

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,32 m²
Nutzfläche:	122,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	10,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,96 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	800.000,00 €
Betriebskosten:	252,11 €
USt.:	29,03 €

Ihr Ansprechpartner

Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN

ZELLMANN

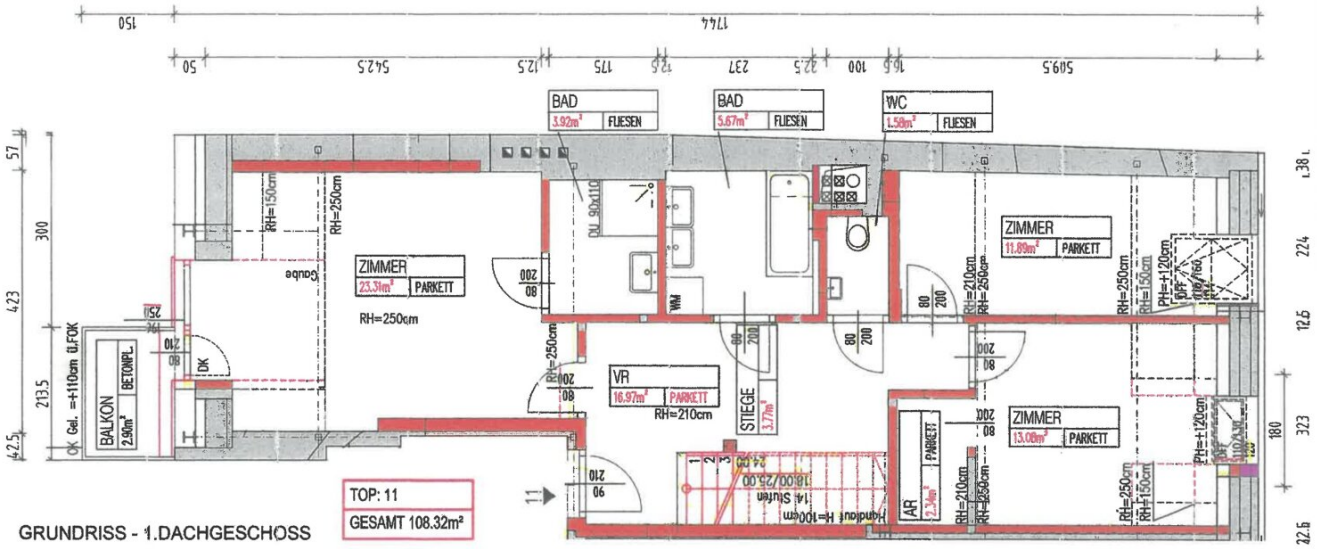
ZELLMANN
IMMOBILIEN

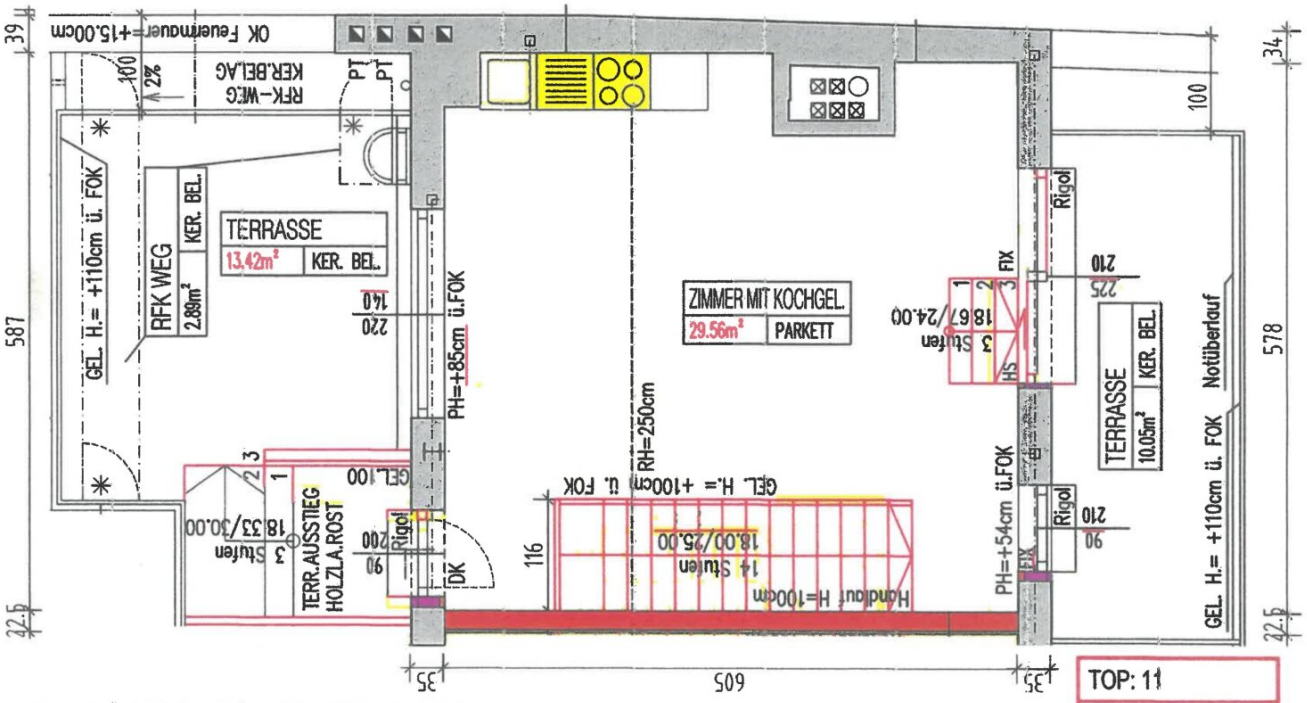
ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN


BAD
3.92m²
FLIESEN
BAD
5.67m²
FLIESEN
WC
1.50m²
FLIESEN
ZIMMER
23.31m²
PARKETT
RH=250cm
ZIMMER
11.89m²
PARKETT
ZIMMER
13.00m²
PARKETT
VR
16.97m²
PARKETT
RH=210cm
STIEGE
3.7m²
AR
2.34m²
PARKETT
BALKON
2.50m²
BETONPL.
OK Gel. =+110cm ü.FOK
DK
Gaube
RH=150cm
RH=250cm
RH=210cm
PH=+120cm
Handlauf H=100cm
14 Stufen
16.00/25.00
24.00
TOP: 11
GESAMT 108.32m²
GRUNDRISS - 1.DACHGESCHOSS



GRUNDRISS - 2.DACHGESCHOSS

TOP: 11

GESAMT 108.32m²

Objektbeschreibung

Exklusive Dachgeschoß-Maisonette mit Wienblick – 2 Terrassen, Balkon & feiner Wohnluxus in Währing

Wohnfläche: ca. 108,32 m²
Zimmer: 4
Kaufpreis: € 800.000,–
Baujahr: ca. 1900 | **Dachgeschoßausbau 2018**
Energiekennzahlen: HWB 39,03 | Klasse B | fGEE 0,85 | Klasse A

Urbaner Rückzugsort über den Dächern der Stadt

Willkommen in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens! Diese exklusive Maisonettewohnung im ausgebauten Dachgeschoß eines charmanten Jahrhundertwendehauses verbindet zeitlose Eleganz mit moderner Wohnqualität. Sie liegt ruhig in einer Einbahnstraße – und gleichzeitig mitten im Geschehen des 18. Bezirks. **Der Ausbau erfolgte 2018** und steht für höchste Bauqualität, Energieeffizienz und stilvolles Design.

Auf **zwei Ebenen** erstreckt sich ein durchdachtes Wohnkonzept, das viel Licht, Luft und Lebensqualität verspricht. Großflächige Verglasungen, Eichenparkett, edle Materialien und eine angenehme Raumaufteilung schaffen ein Ambiente, das sowohl stilvoll als auch funktional ist.

Ein Grundriss, der begeistert

Unteres Geschoß (1. DG):
Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die Großzügigkeit des Raumes. Der einladende Vorraum schafft einen freundlichen Empfang. Von hier aus erschließen sich drei Schlafzimmer, wovon eines über einen **eigenen Balkon** sowie ein **Badezimmer en suite mit Dusche** verfügt – ideal als Gästezimmer oder privater Elternbereich.

Zwei weitere, ruhig gelegene Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum. Ein weiteres **Badezimmer mit Badewanne**, Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC komplettieren diesen Bereich. Besonders praktisch: der **Stauraum unter der Treppe**, der optimal für Vorräte oder Alltagsgegenstände genutzt werden kann.

Oberes Geschoß (2. DG):
Hier öffnet sich der Wohnraum in seiner ganzen Pracht. Die **lichtdurchflutete Wohnküche** mit großen Fensterfronten ist das Herzstück der Wohnung – kommunikativ, hell und mit direktem Zugang zu **zwei großzügigen Terrassen**.

- **Die Ostterrasse** lädt zu einem Frühstück in der Morgensonne ein – mit Blick über die Dächer der Nachbarschaft.

- **Die Westterrasse** ist wie gemacht für entspannte Abendstunden bei einem Glas Wein, mit spektakulärem Sonnenuntergang über Wien.

Die moderne Einbauküche ist im Kaufpreis inkludiert und fügt sich harmonisch in den Raum ein. Hier lässt sich das Leben genießen – ob beim Kochen, Entspannen oder geselligen Zusammensein.

Ausstattung für höchste Ansprüche

- Eichenparkettböden in Wohn- und Schlafräumen
- Feinsteinzeug in Bädern & WC
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
- Hauszentralheizung mit Gasbrennwertgerät & Solaranlage
- Klimaanlage im Wohnbereich
- Holz-Alufenster mit 3-fach-Isolierverglasung & elektrischen Außenraffstores
- Sicherheitstür (Widerstandsklasse III)
- Wohnung möbliert mit hochwertiger Küche und eleganter Terrassenausstattung
- **Kellerabteil (ca. 7,5 m²)** sowie **Abstellraum im Erdgeschoss (ca. 2,5 m²)**

Lage & Anbindung – ruhig & zentral zugleich

Die Theresiengasse liegt in einer ruhigen Einbahnstraße nahe der U6 Alser Straße und Michelbeuern (AKH). Auch die Straßenbahnlinien 42 und 43 befinden sich in Gehweite und bieten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Lokale, Apotheken, Parks und Kindergärten – alles ist in wenigen Minuten erreichbar.

Parken:

Ein Tiefgaragenplatz in der **Interspar-Garage Jörgerstraße** kann für € 125,–/Monat angemietet werden – fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar.

Hinweis zum Kaufpreis:
Der angeführte Kaufpreis wurde mit großer Sorgfalt und unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage sowie der hochwertigen Ausstattung kalkuliert. Daher besteht im Wesentlichen kein Verhandlungsspielraum mehr. Wir bitten um Ihr Verständnis.

Fazit:

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf – sie ist ein Lebensgefühl. Hell, modern, großzügig und mit dem gewissen Extra: **Zwei traumhafte Terrassen**, **ein Balkon**, hochwertige Ausstattung und eine Lage, die alle Vorteile urbanen Wohnens vereint. Eine seltene Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen. **Sofort bezugsfertig.**

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH
Vertrauen. Service. Qualität.

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 <1.000m

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