

**Herrliche DG-Maisonette mit 2 Hof-Terrassen bei der  
Volksoper, Währinger Straße**



Terrasse - Ebene 2

**Objektnummer: 1619\_7825**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 48,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	948.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

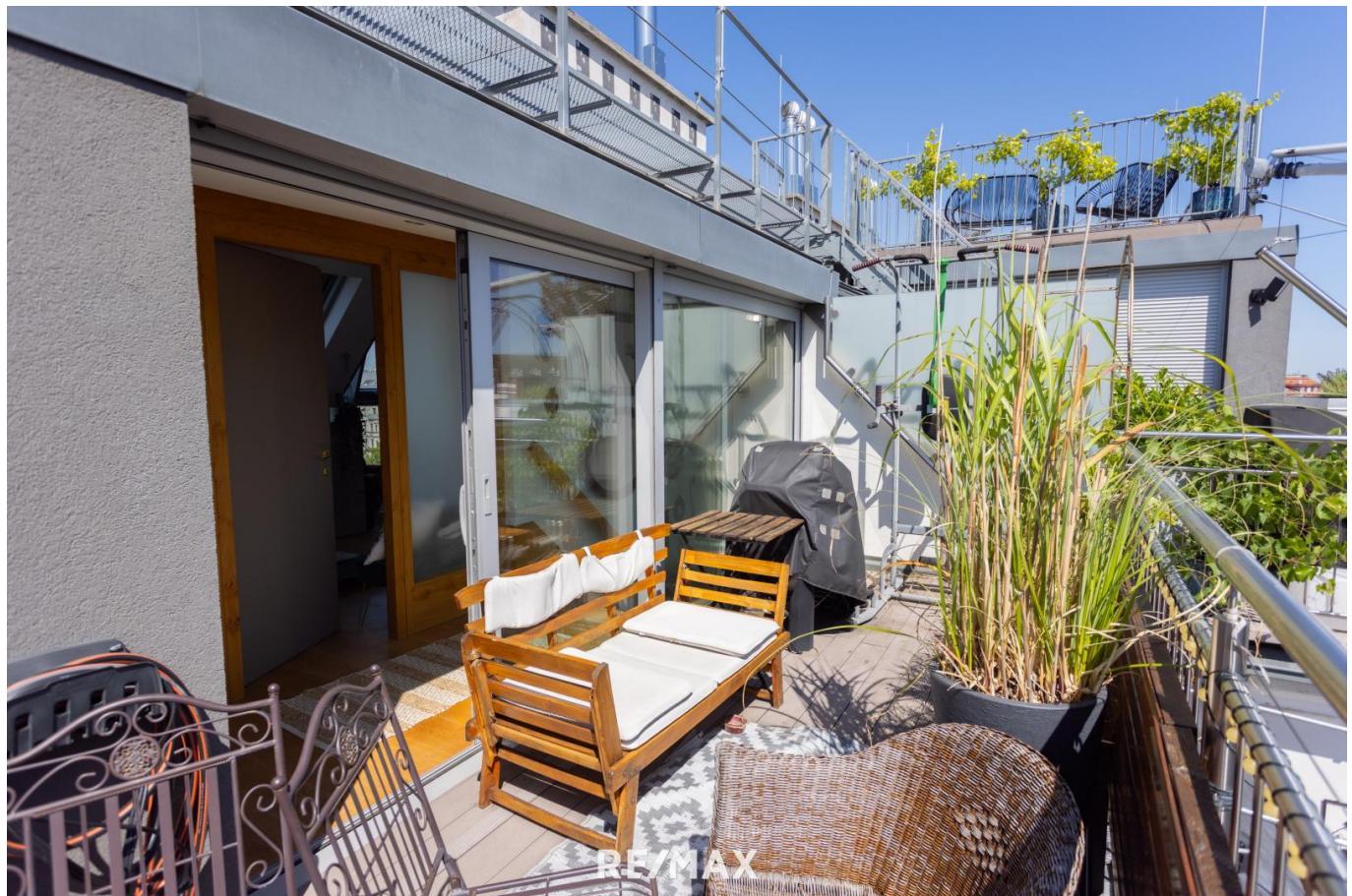


**Hubert Koller**

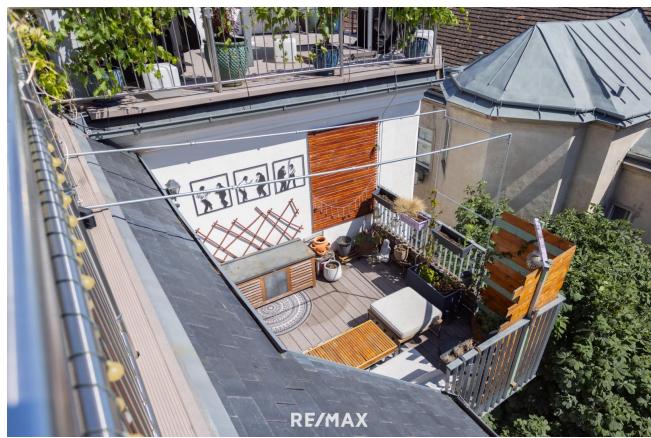
RE/MAX Real Experts  
Gentzgasse 13/1  
1180 Wien

H +43 (0)1/ 470 25 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



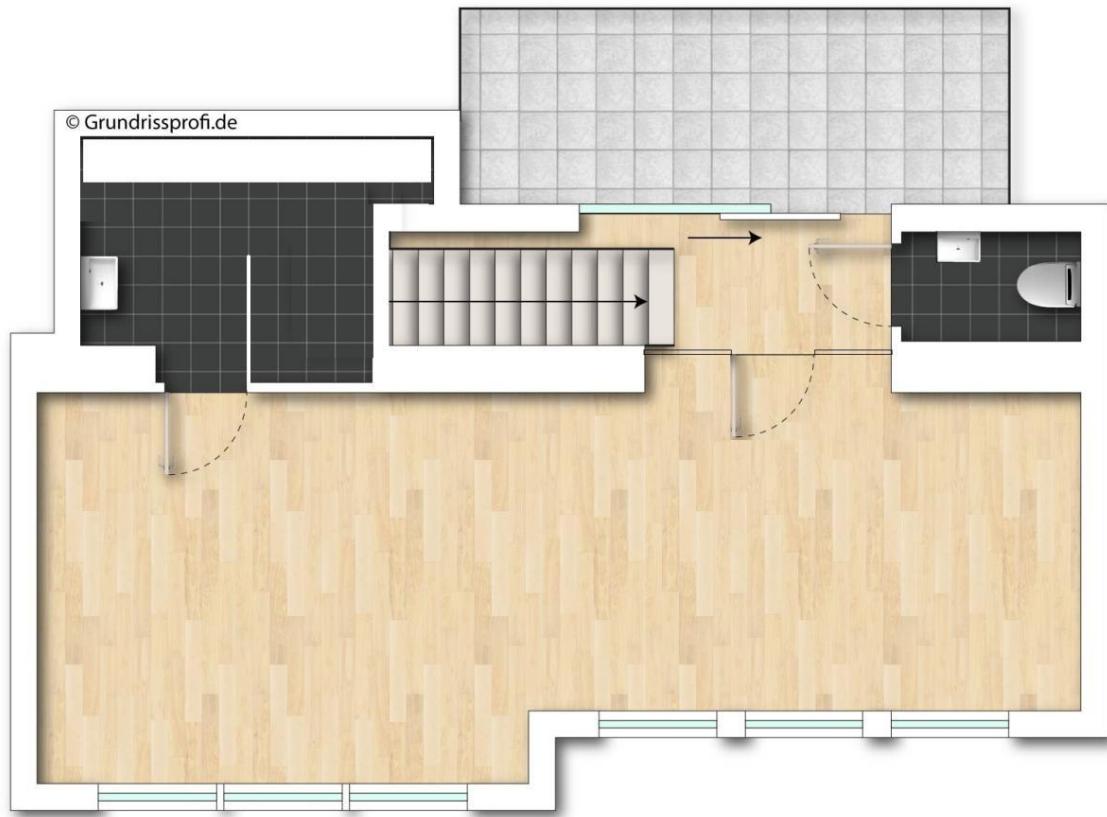
RE/MAX



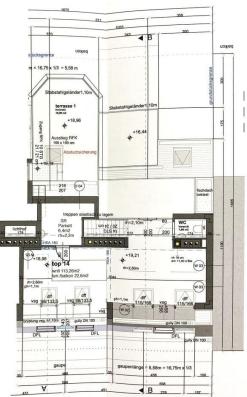
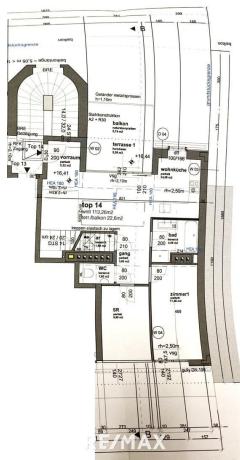
RE/MAX



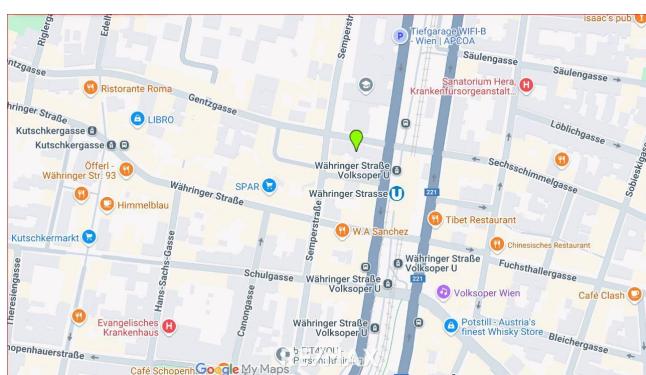
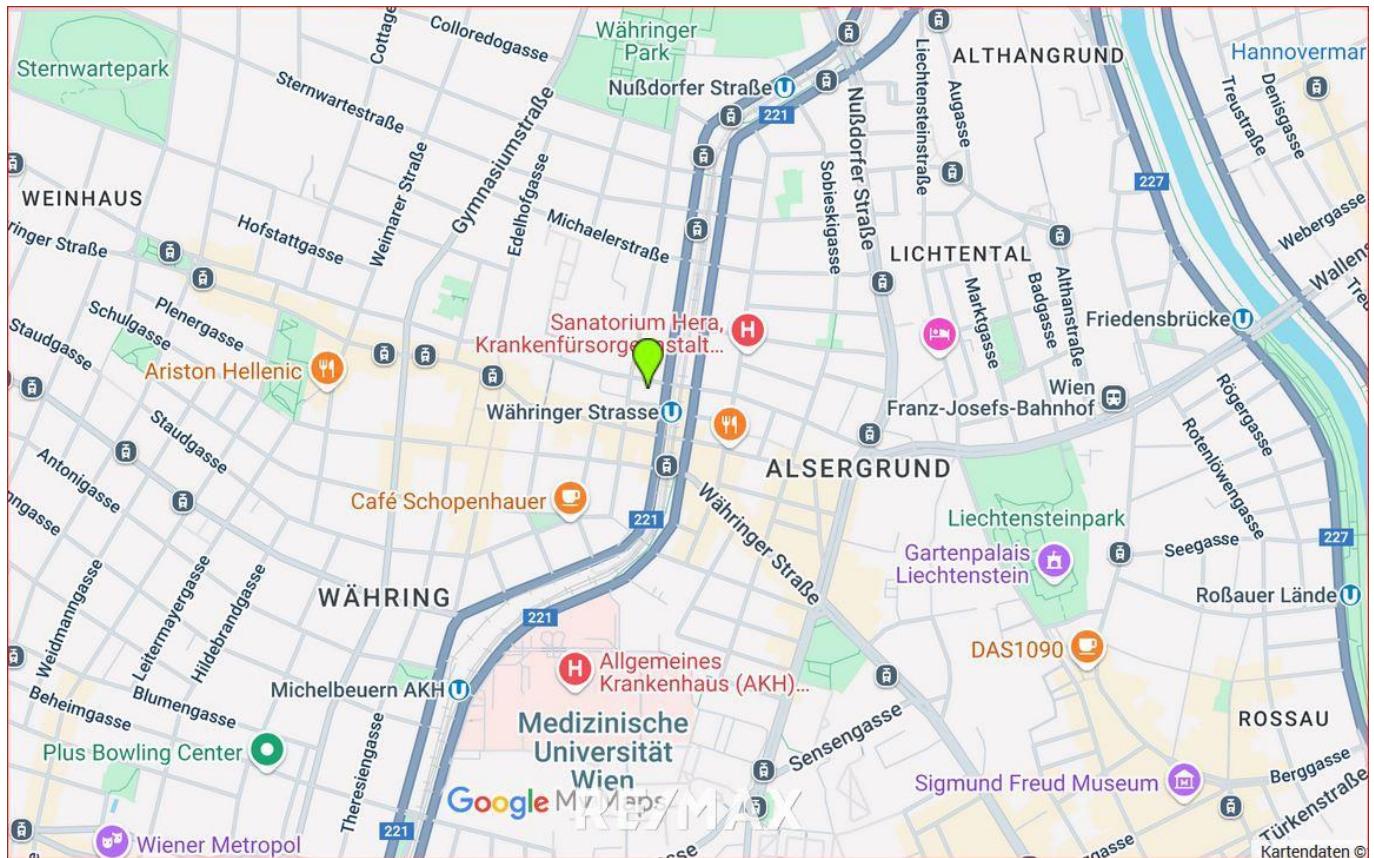
RE/MAX



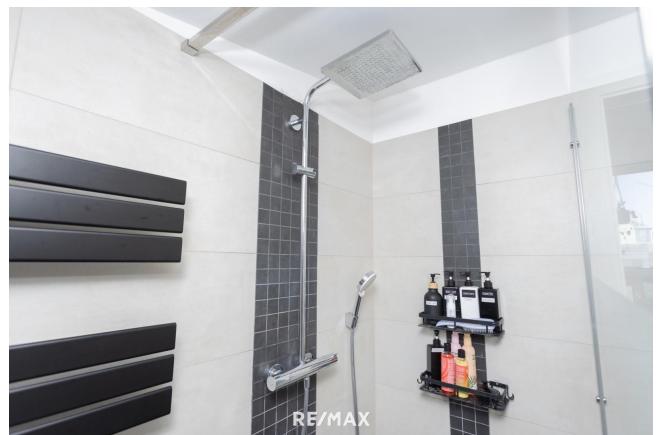
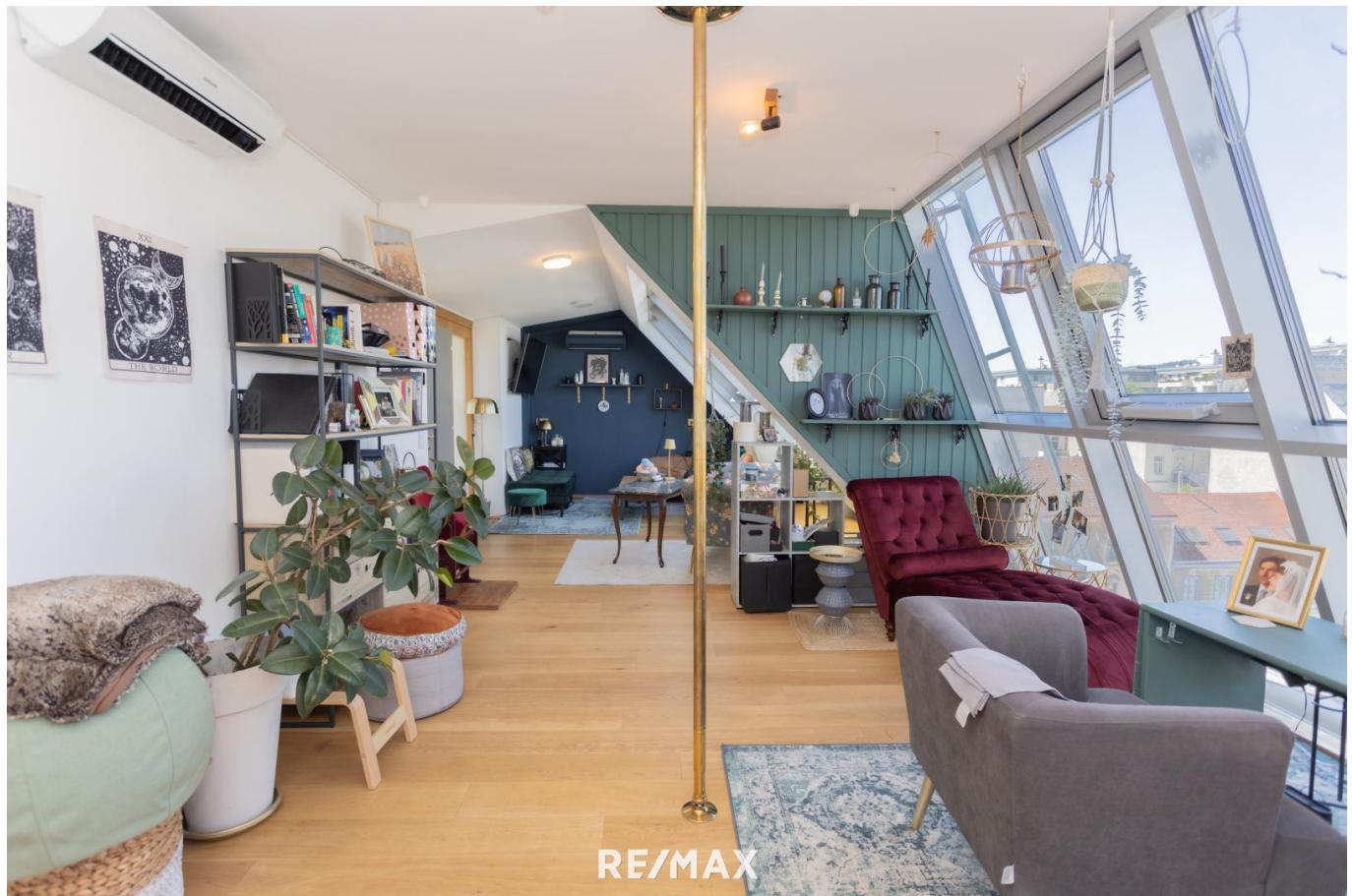
RE/MAX

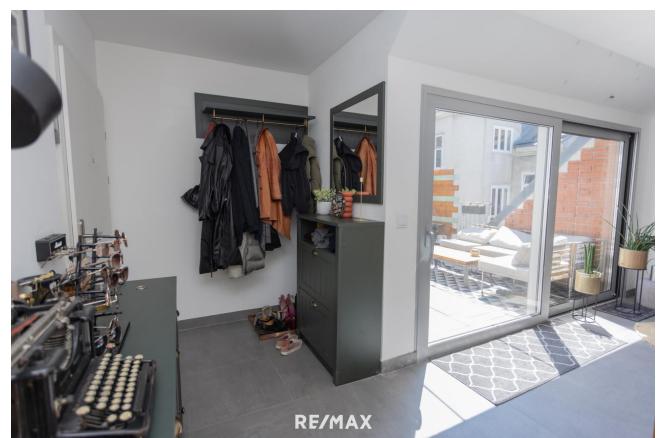
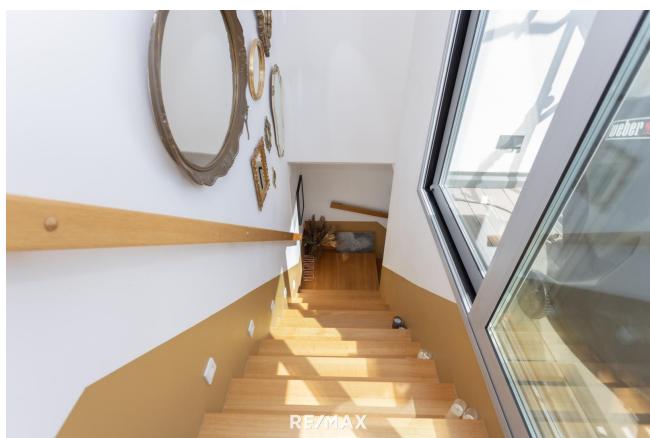


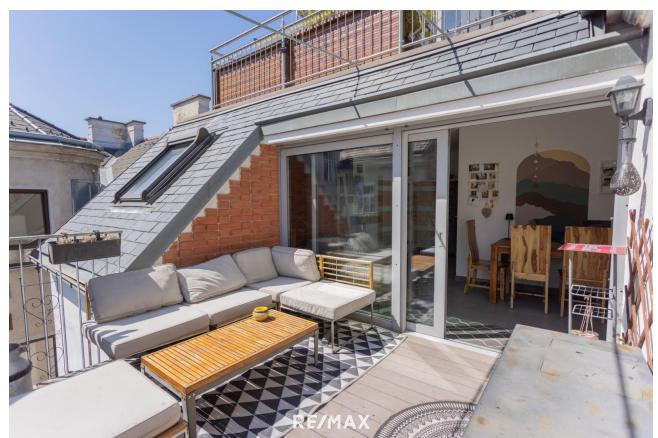
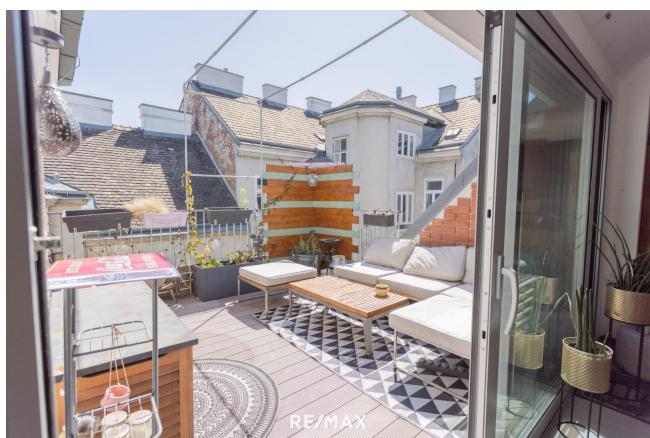
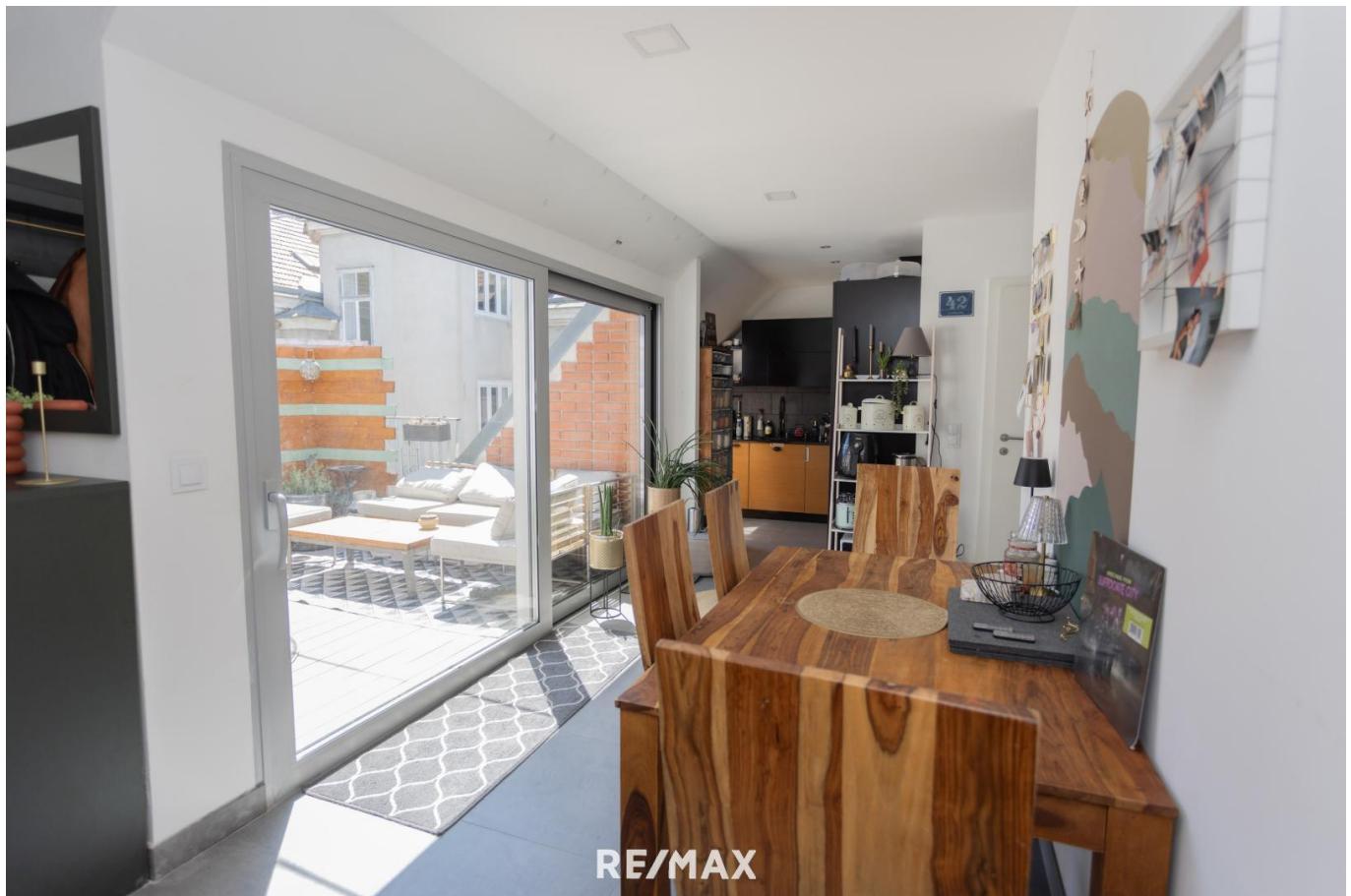
2. dachgeschoss | m 1:100





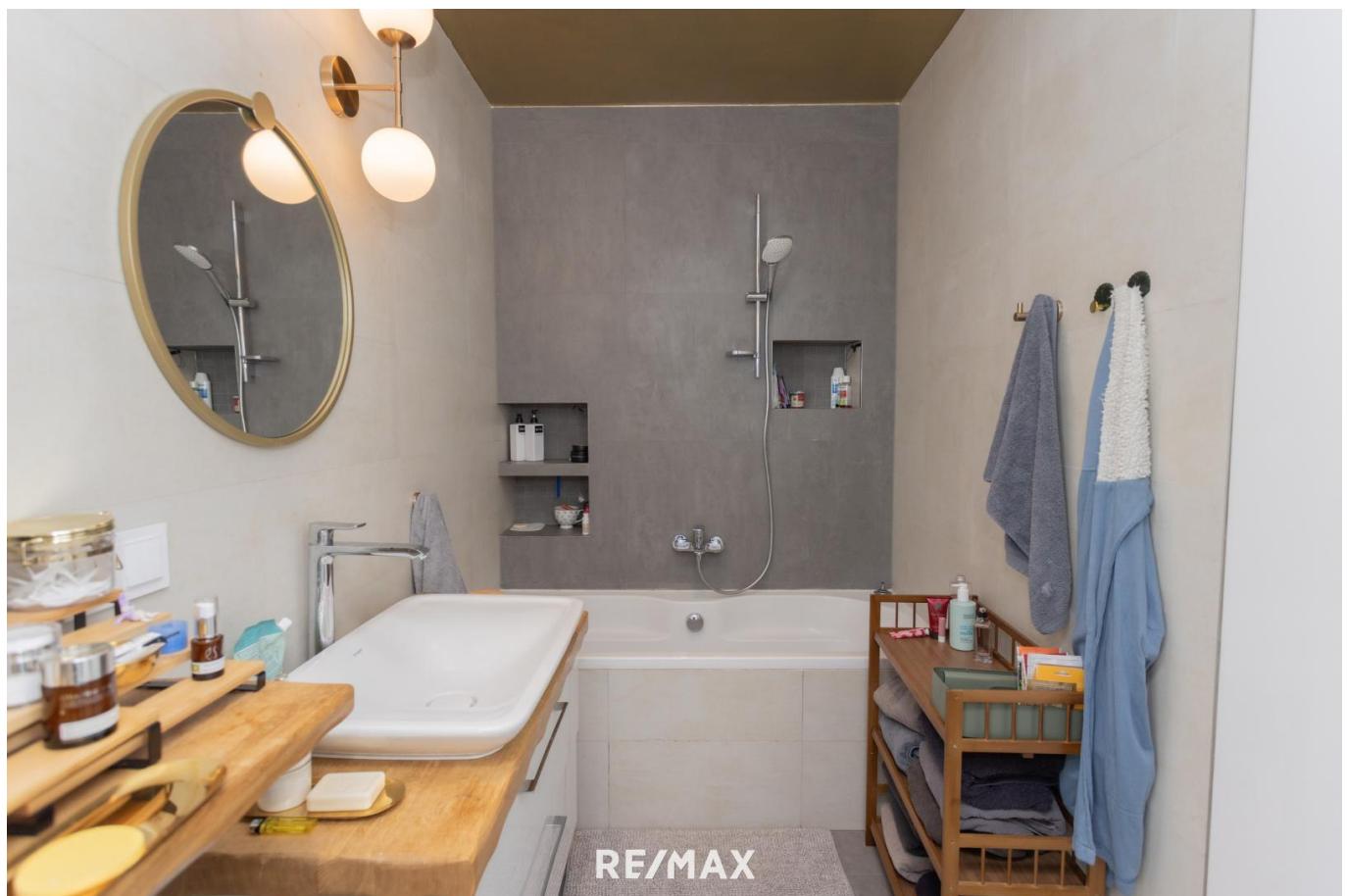




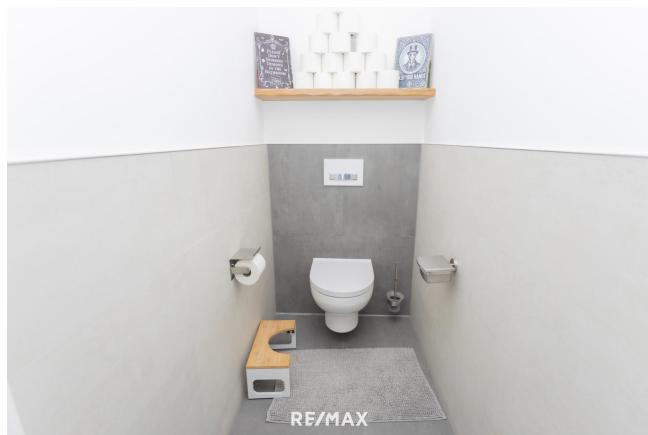








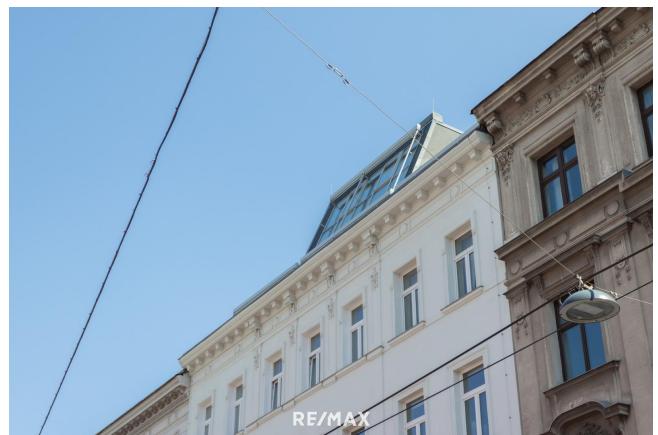
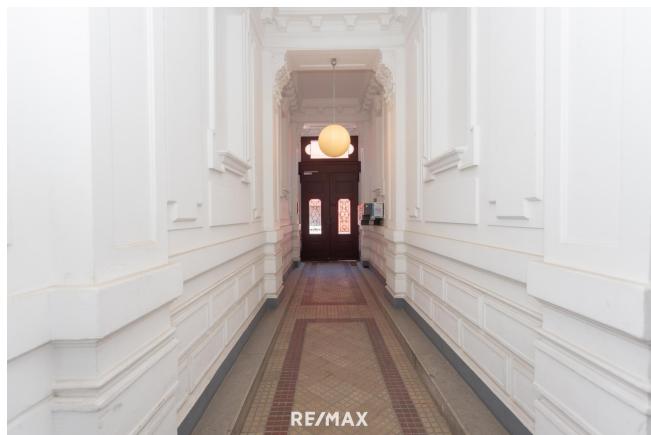
RE/MAX



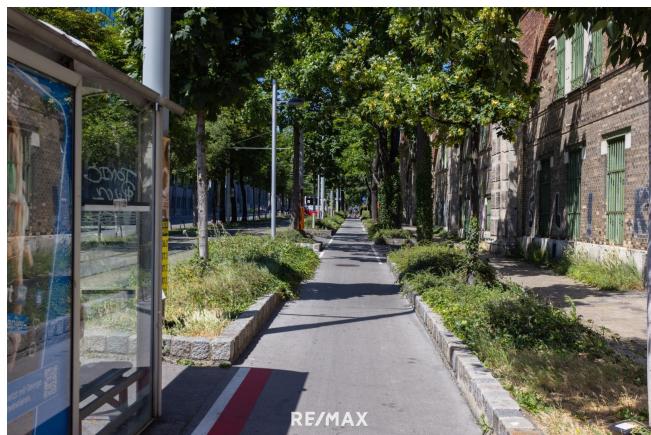
RE/MAX



RE/MAX







# Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt diese 4-Zimmer-Dachgeschoß-Terrassen-Maisonette auf einem Stilaltbau-Haus in unmittelbarer Nähe zur U6 Währinger Straße/Volksoper**

Der Vorraum führt Sie in die ca. 30 m<sup>2</sup> große, hofseitige Wohnküche mit Zugang zur ca. 11 m<sup>2</sup> großen, hof- und südseitigen Terrasse.

Aus der Wohnküche gelangen Sie weiters in zwei Zimmer (ca. 9 m<sup>2</sup> bzw. 12 m<sup>2</sup>), ein Bad und ein separates WC.

Die Stiege bringt Sie in die 2. Ebene, wo Sie ein ca. 42 m<sup>2</sup> großes, helles Wohnzimmer mit kompletter Fensterfront und mit Zugang zu einer weiteren ca. 11 m<sup>2</sup> großen, hof- und südseitigen Terrasse erwarten. Auch auf dieser Ebene finden Sie ein Bad und ein separates WC vor.

## **Wohnungs-Highlights:**

- Top Lage
- pro Ebene eine ca. 11 m<sup>2</sup> große, hof- und südseitige Terrasse
- Wohnküche mit Terrassenzugang
- 2. Ebene mit Loftcharakter mit kompletter Fensterfront
- Klimaanlage, Fußbodenheizung, elektrische Außenjalouisen
- sehr gute öffentliche Anbindung
- sämtliche Einkaufsmöglichkeiten durch Währinger Einkaufsstraße und Kutschkermarkt in der Nähe

## **Highlights von Lage und Umgebung**

- U6 Währinger Straße/Volksoper vor der Haustüre
- Straßenbahnlinien 40, 41 und 42 sowie Buslinie 40A Richtung Schottentor vor der Haustüre
- Währinger Einkaufsstraße vor der Haustüre
- Kutschkermarkt wenige Gehminuten entfernt
- gute Anbindung ans Radverkehrsnetz (Gürtelradweg)
- AKH und Evangelisches Krankenhaus in der Nähe

## **Monatliche Aufwendungen:**

Betriebskostenakonto EUR 280,95

Liftkostenakonto EUR 135,80

Instandhaltungs-Rücklage EUR 143,52

Monatsvorschreibung EUR 560,27 Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 48,7

arf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heizwärmebedarf:  
Klasse Faktor B  
Gesamtenergieeffizienz:

**Für eine Terminvereinbarung und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne unter 01/ 470 25 00 oder [office@remax-real-experts.at](mailto:office@remax-real-experts.at) zur Verfügung.**

**Qualität macht sicher!**

**RE/MAX Real Experts wurde bereits wiederholt von der Wirtschaftskammer für die hervorragende Betreuung mit dem Immy ausgezeichnet. Ihre Zufriedenheit ist unsere Aufgabe!**

**Nutzen Sie auch unser Service für Abgeber!**

**Schnellstmöglich zum besten Preis verkaufen durch unsere besonderen Vermarktungsaktivitäten!**