

Helle 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit traumhaftem Fernblick im 7. Bezirk



Küche/Wohnraum

Objektnummer: 2785

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1908
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	114,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	176,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,01
Kaufpreis:	820.000,00 €
Betriebskosten:	228,08 €
USt.:	25,13 €

Ihr Ansprechpartner



Alexander Hamersky

Marschall Immobilien GmbH
Währinger Straße 2-4
1090 Wien

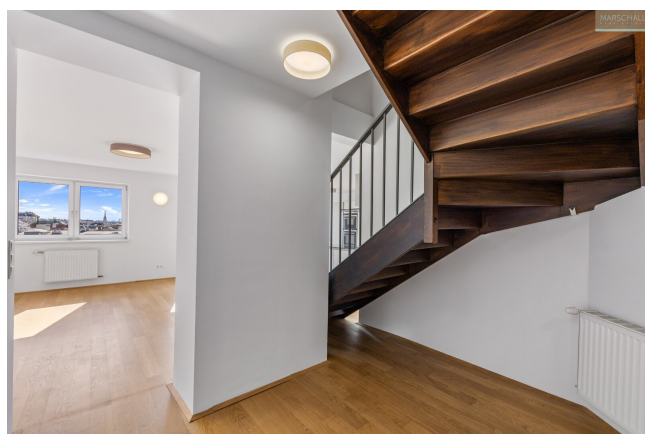
T +43 676 700 79 18
H +436767007918

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

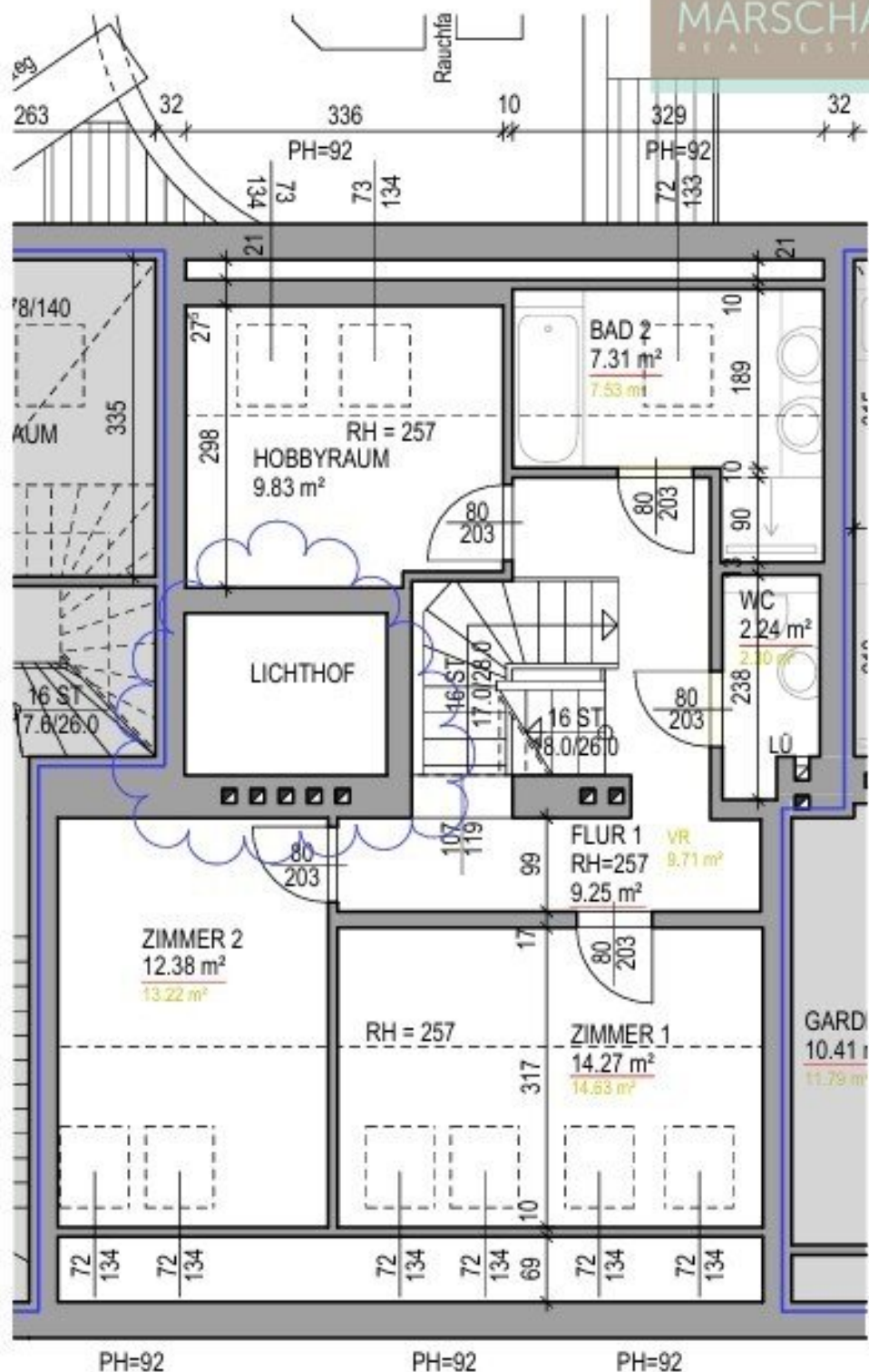




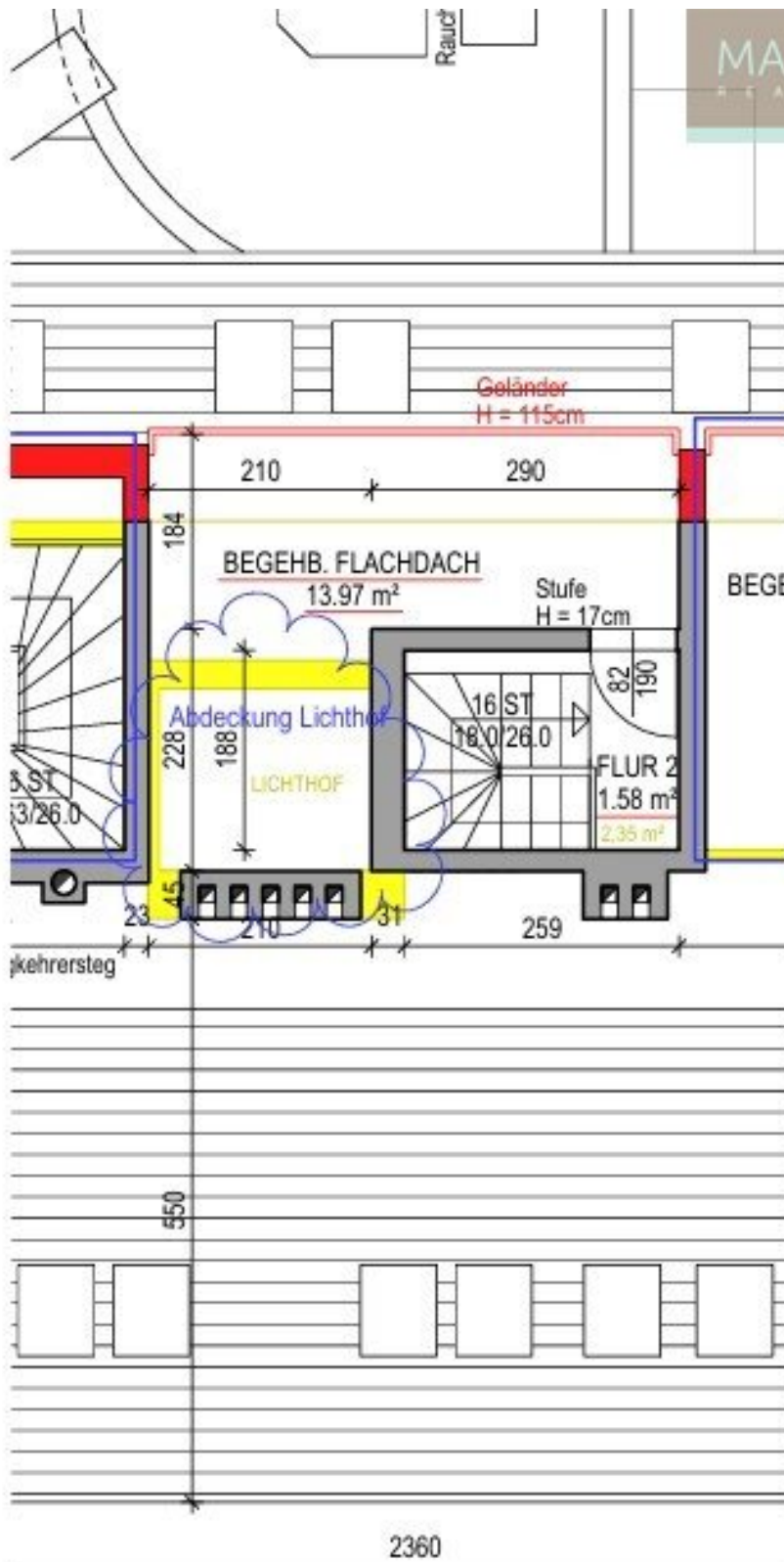




DG1



DG2



DD

Objektbeschreibung

ALLGEMEINES

Diese helle und großzügig geschnittene 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Fernblick befindet sich in zentraler Lage des beliebten 7. Wiener Gemeindebezirks, nahe dem Josef-Strauß-Park. Die Wiener Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar.

Ein besonderes Highlight ist der atemberaubende Ausblick vom Wohnzimmer über die Dächer Wiens bis hin zum Stephansdom – ein urbanes Wohngefühl mit Weitblick!

RAUMAUFTEILUNG

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch eine durchdachte, großzügige Planung.

Untere Ebene:

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der Zugang zu einem praktischen Abstellraum sowie einem kleinen Badezimmer mit Dusche und WC bietet. Der zentrale Wohnbereich ist offen gestaltet und beeindruckt durch seine Helligkeit und Weitläufigkeit. Die moderne Einbauküche ist harmonisch in das Wohnzimmer integriert und lässt keine Wünsche offen. Ein absolutes Highlight ist der atemberaubende Ausblick über die Dächer Wiens bis hin zum Stephansdom – ein echtes Panorama-Erlebnis direkt vom Wohnraum aus.

Obere Ebene:

Über eine elegante Holztreppe gelangen Sie in das obere Geschoss. Hier befinden sich drei Schlafzimmer – zwei davon ostseitig mit traumhaftem Fernblick über die Stadt, das dritte westseitig ausgerichtet und ideal als Büro oder Gästezimmer nutzbar. Ein großes Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC sorgen für zusätzlichen Komfort. Von dieser Ebene führt eine Treppe auf die westseitige Dachterrasse mit Blick auf den Kahlenberg – der perfekte Ort, um den Sonnenuntergang zu genießen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Fazit:

Diese Dachgeschosswohnung begeistert durch ihre lichtdurchfluteten Räume, eine intelligente Raumaufteilung und eine charmante Terrasse mit Fernblick – ein echtes Juwel im Herzen des 7. Bezirks.

Ausstattung

- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Klimaanlage in allen Räumen
- Vorbereitete Alarmanlage
- Holzböden und stilvolle Sanitärausstattung

LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Lage überzeugt durch hervorragende Nahversorgung und Verkehrsanbindung: Öffentliche Verkehrsmittel: U6 – Station Thaliastraße, Straßenbahnlinien 5 und 46 und Buslinie 48A. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zur Wiener Innenstadt macht die Lage besonders attraktiv.

INFORMATION

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap