

Dachgeschossmaisonette mit unglaublicher Aussicht in Bestlage



Objektnummer: 4317

Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1874
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	254,90 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	5
Keller:	58,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 121,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Betriebskosten:	338,52 €
USt.:	46,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

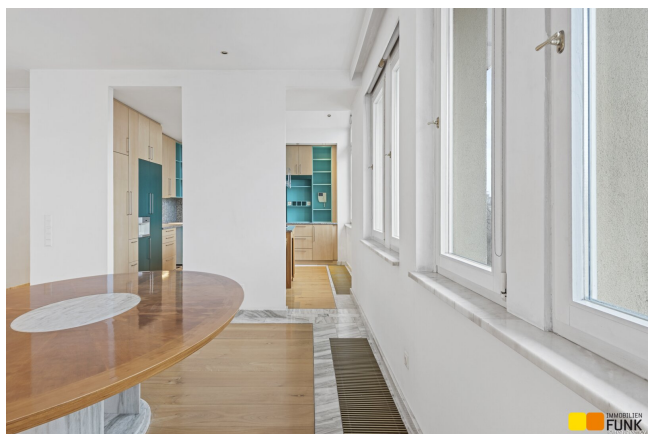


Prok. Walter Mitterstöger

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











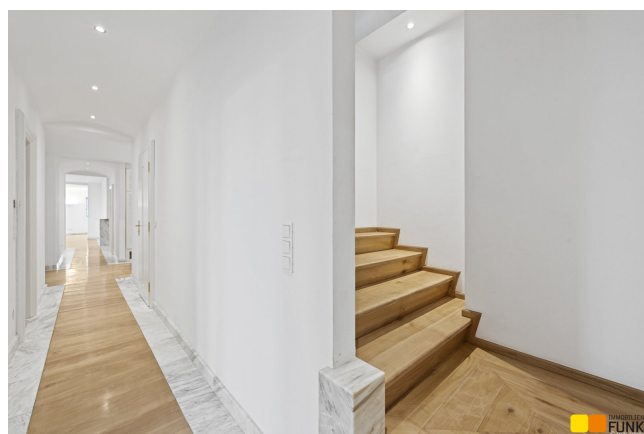


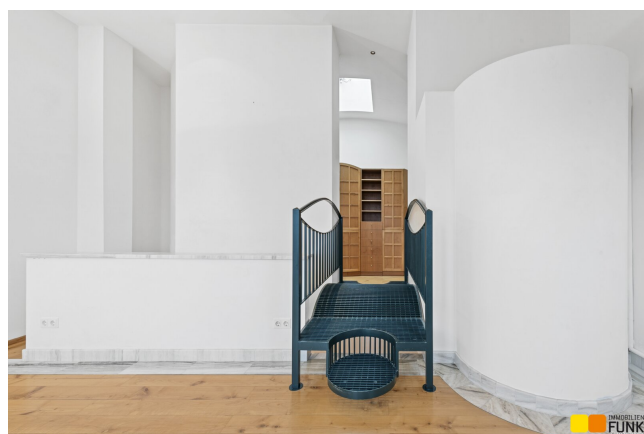
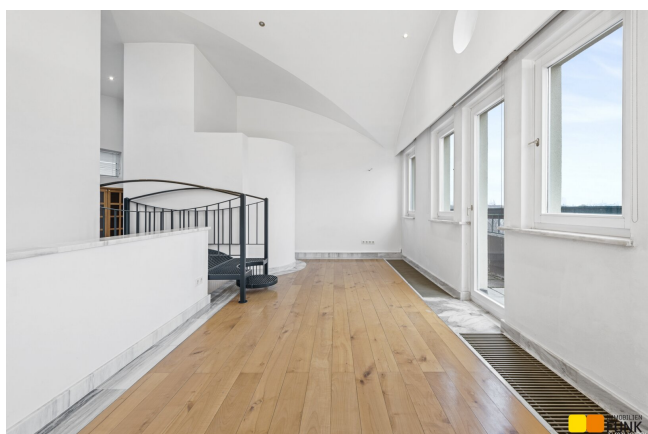




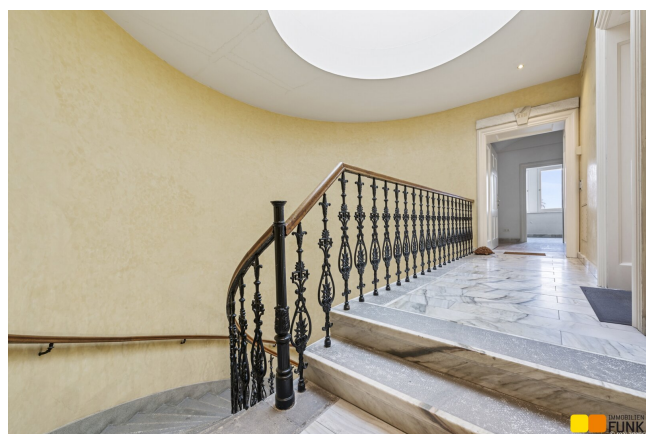






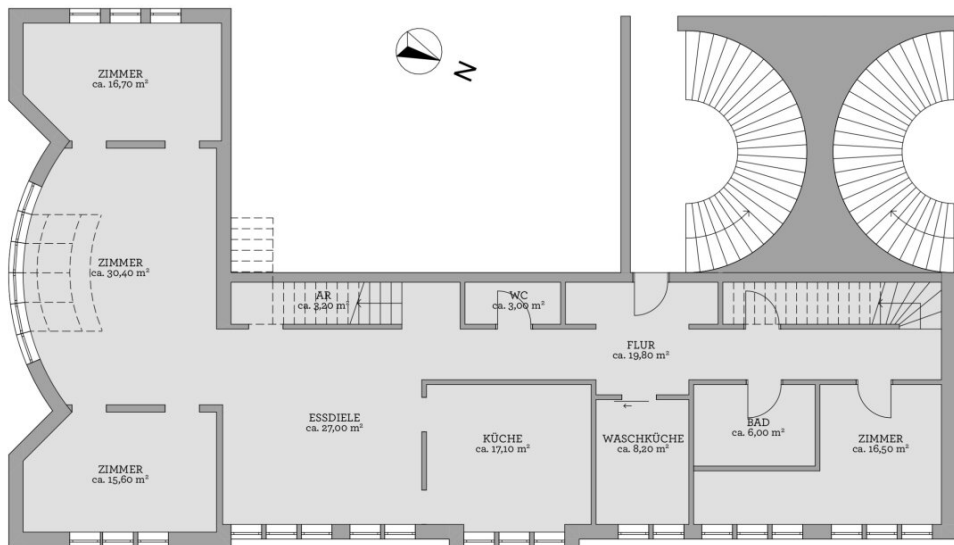




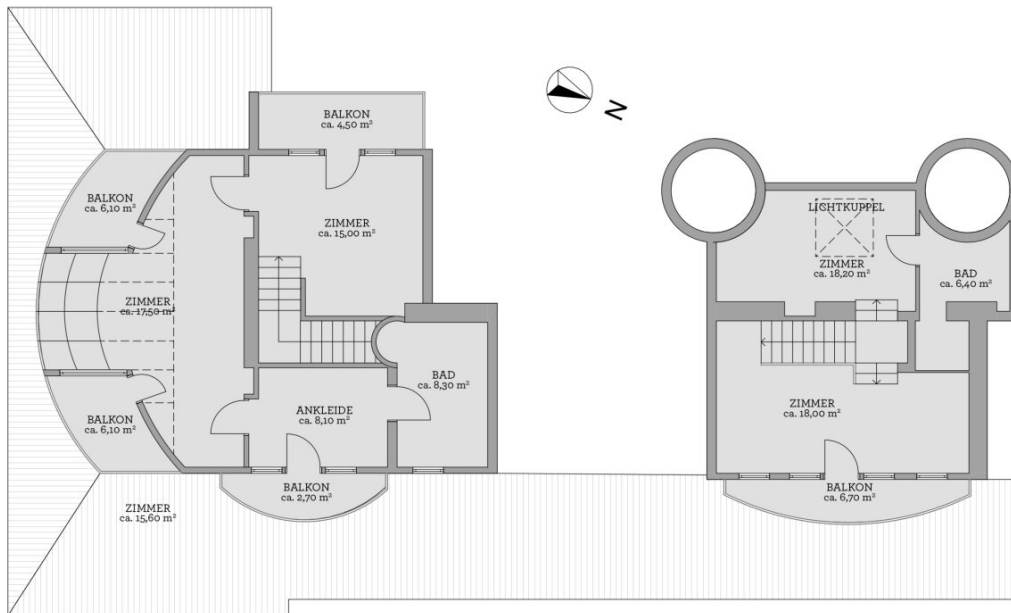








DACHGESCHOSS 1



DACHGESCHOSS 2





Objektbeschreibung

Das Haus

Die wunderbare Dachgeschosswohnung ist in einem Prachtstück der Gründerzeit, einem in den Jahren 1874-1875 von Ignaz Drapla errichteten Palais, gelegen. Das Gebäude wurde später in den Jahren 1913-1914 mit einer neuen Fassade ausgestattet, in den Jahren 1915-1916 erfolgte ein weiterer Umbau im Erdgeschoss durch Oskar Strnad. Der Stil der Fassade ist Neobarock, der Altbau befindet sich in einem sehr guten Zustand. Beim Betreten des Gebäudes erwartet Sie ein repräsentatives Entree mit Terrazzobodenbelag, Steinstufen und Schmiedeeisengeländer mit Holzhandlauf. Das Stiegenhaus ist mit Stuckverzierungen an Decken und Wänden verziert. Das Entree wird durch eine im Eigentum der Verkäufer stehende Skulptur gekrönt.

In den Jahren 1992 bis 1994 erfolgte der Dachgeschossausbau. Von den insgesamt fünf Balkonen haben Sie eine umwerfende Aussicht. Direkt gegenüber blicken Sie in den Liechtensteinpark und auf das Gartenpalais Liechtenstein, linker Hand sehen Sie bis zum Leopoldsberg, geradeaus zum Donauturm und rechter Hand bis zum Stephansdom.

Die Dachgeschossmaisonette

In dieser außergewöhnlichen Immobilie erwarten Sie auf großzügigen 255 m² Wohnfläche insgesamt drei Schlafzimmer, ein Wohnsalon mit zwei offenen, angeschlossenen Bereichen und die baulich etwas abgesetzte Küche mit eigenem Essplatz, drei Bäder, ein Abstellraum, ein Gäste-WC sowie die nach Osten, Süden und Westen orientierten Balkone. Schöne Parkettböden, teilweise mit Marmorapplikationen, helle Fliesen und Marmor in den Bädern sowie ansprechende Raumhöhen sorgen für angenehmes Raumgefühl. Im Wohnsalon herrscht dank des offenen Kamins heimelige Wärme, im Masterbedroom schlafen Sie unter einer spektakulären Glas-/Stahlkonstruktion unter dem Sternenhimmel. Die Räume der Maisonette weisen keine Dachschrägen auf. Ein etwa **58 m² großes Kellerabteil** schafft den nötigen Stauraum. **Eine Doppelgarage mit elektrischem Einfahrtstor (ca. 32 m²) im Hof des Hauses kann optional zugekauft werden.**

Die Raumaufteilung

Sie betreten diese ungewöhnliche Immobilie in einem Vorraum, der ausreichend Platz für die Garderobe bietet. Von hier führt der Flur in beide Seiten des ersten Dachgeschosses. Rechter Hand gelangen Sie in den Wohnbereich, der die Bereiche Küche, Essplatz, Wohnzimmer und Bibliothek oder Büro, beherbergt. Weiters erwarten Sie auf dieser Wohnebene noch ein weiteres Zimmer, ein Badezimmer, ein Abstellraum, die Waschküche und ein Gäste-WC. Die obere Wohnebene besteht aus zwei separaten Wohnbereichen, von denen jeder durch eine eigene Treppe erschlossen wird. Im ersten Wohnbereich erwartet Sie eine Bibliothek mit einem sonnigen Balkon, der zum Parkgarten des Hauses orientiert ist. Daneben liegt der

Masterbedroom mit spektakulärer Glasfassade, zwei kleinen Balkonen und Zugang zum Ankleideraum sowie dem Ensuite-Badezimmer. Über die zweite Treppe erschließt sich ein weiterer Wohnbereich mit einem Schlafzimmer, Balkon, einem Ankleideraum und einem Badezimmer.

Lage und Umgebung

Die Liegenschaft befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des 9. Wiener Gemeindebezirks, direkt gegenüber des Gartenpalais Liechtenstein und dem Liechtensteinpark, nahe des Servitenviertels. In naher Umgebung befinden sich unter anderem Sehenswürdigkeiten wie die Votivkirche, das Sigmund Freud Museum, das Sterbehaus von Beethoven und auch das Geburtshaus von Franz Schubert. Das Lycée Francais de Vienne und die geschichtsträchtige Strudelhofstiege sind nur wenige Schritte entfernt. Sie erreichen die Geschäfte des täglichen Bedarfs wie einen Spar Gourmet in der ehemaligen Markthalle und eine BIPA Filiale in ca. 5 Gehminuten. Zudem sind im Umkreis von ca. 10 Gehminuten zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars angesiedelt. Das nahe Umfeld bietet Ihnen weiters zahlreiche Arztpraxen sowie Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen an. In einem weniger als 20 Minuten dauernden Spaziergang erreichen Sie den Rathausplatz, in ca. 30 Minuten das Herz von Wien, den Stephansplatz.

Infrastruktur

Durch die zentrale Lage der Liegenschaft ist diese optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. In einem Umkreis von 5 Gehminuten gelangen Sie zur Autobushaltestelle Bauernfeldplatz der Linie 40A sowie zur Straßenbahnstation Seegasse, an der sowohl die Linie D als auch Linie 1 verkehren. Den Kaiser Franz Josefs Bahnhof, der Anschluss an die Schnellbahn S40 und Regionalzüge bietet, erreichen Sie innerhalb von 7 Gehminuten. Darüber hinaus gelangen Sie innerhalb von 11 Gehminuten zur U-Bahnstation Friedensbrücke oder Roßauer Lände der Linie U4. Das Zentrum Wiens (Stephansplatz) erreichen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 23 Minuten.

Die Anbindung für den Individualverkehr erfolgt über die Liechtensteinstraße bzw. über den Währinger Gürtel. Zusätzlich ist die A22 Donauufer Autobahn nur etwa 8 Autominuten entfernt und gewährleistet eine schnelle Anbindung an das Verkehrsnetz. Die nächste öffentliche Parkgarage „Garage Bauernfeldplatz“ ist etwa zwei Gehminuten entfernt.

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) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Informationen und Besichtigungen

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter walter.mitterstoeger@funk.at zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap