

Wohnen über den Dächern Wiens – Maisonette-Highlight mit 3 Aussenflächen mitten im 7. Bezirk!



Dachterrasse

Objektnummer: 3610_8091

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	ca. 2020
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	121,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,86
Kaufpreis:	1.300.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



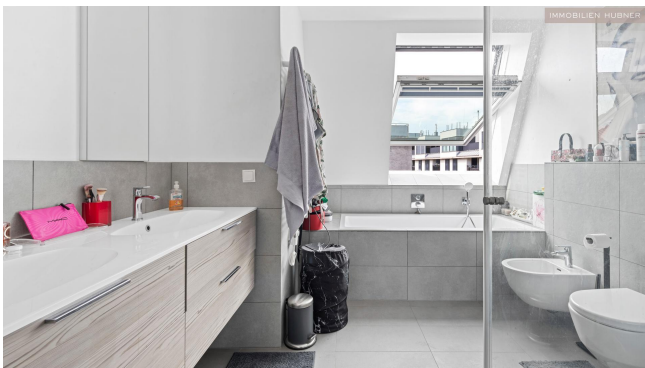
Sabine Nanni

Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien

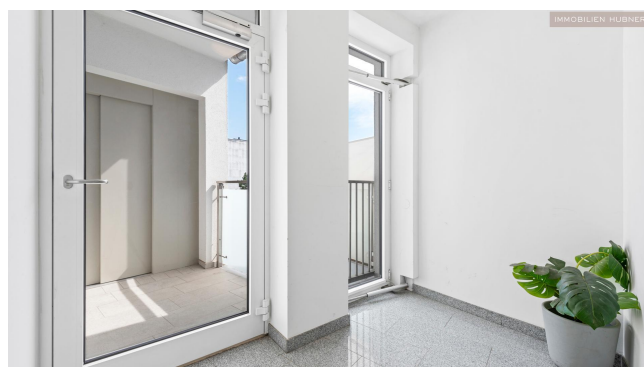
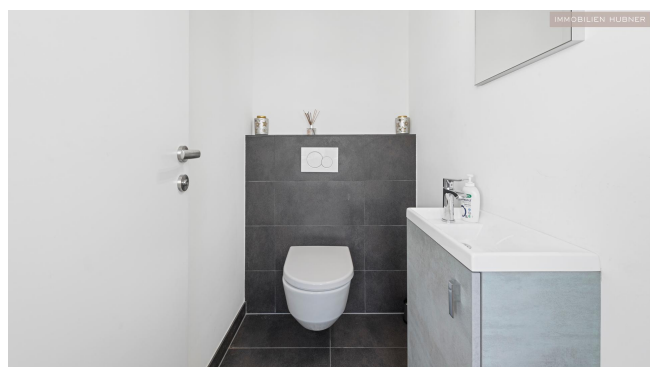
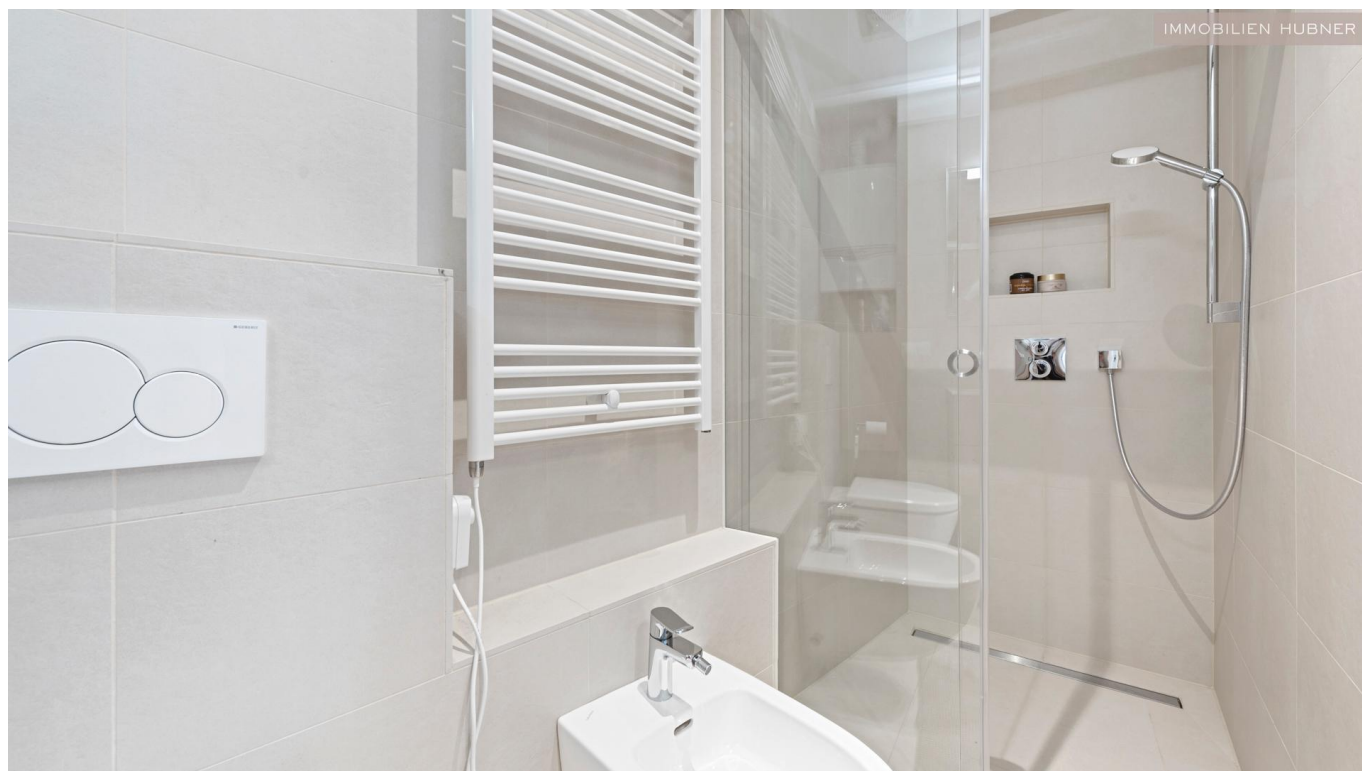


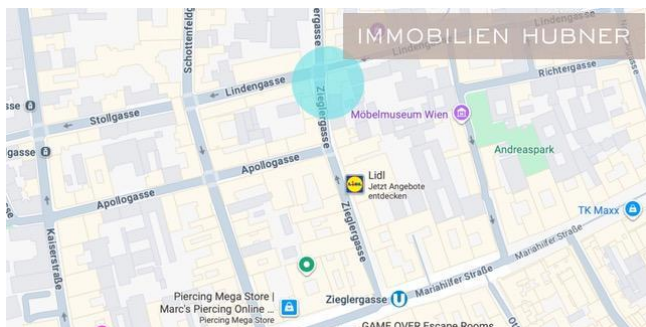












IMMOBILIEN
HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

Objektbeschreibung

Urbanes Lebensgefühl trifft auf Ruheoase im Dachgeschoss – perfekt für alle, die das Stadtleben lieben und zugleich genießen wollen.

Nur wenige Schritte von der Mariahilfer Straße entfernt, erwartet Sie eine außergewöhnliche Maisonette-Wohnung.

Die ca.121 m² große 3-Zimmer-Wohnung (kann aber auch zu einer 4-Zimmer Wohnung umgestaltet werden) beeindruckt mit drei sonnigen Außenflächen, die herrliche Ausblicke über die Dächer Wiens eröffnen und ein einzigartiges Wohngefühl unter freiem Himmel schenken. Großzügige Fensterfronten, ein hochwertiger Parkettboden sowie eine Klimaanlage in jedem Raum schaffen ein lichtdurchflutetes, behagliches Ambiente.

Die Verbindung aus Haus-Charakter, hochwertiger Ausstattung und absoluter Toplage in der Zieglergasse macht dieses Objekt zu einer wahren Rarität – ein Zuhause zum Ankommen, Genießen und Verweilen.

RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

1. Etage:

- großzügiger Vorraum und Garderobe (ca.11m²)
- Master Schlafzimmer (ca. 25m²) inklusive begehbarem Schrank (ca.6m²), ensuite Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne, WC und Bidet (ca.8m²)
- ein weiteres Zimmer (ca.12m²) mit Ausgang zum Balkon (ca.7m²)
- Badezimmer mit Waschbecken, Dusche, Handtuchtrockner, WC und Bidet (ca.4m²)
- Abstellraum (ca.4m²)

2.Etage:

- sonniges und loftartiges Wohnzimmer (ca.51m²) mit Essbereich und hochwertig ausgestatteter Küche. Ausgang zur Terrasse (ca.15m²) und Aufgang zur Dachterrasse (ca.31m²)
- WC mit Handwaschbecken

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Top Lage im 7. Bezirk
- Balkon, Terrasse, Dachterrasse - mit einer Gesamtfläche von insgesamt 53 m2
- wunderschöner Ausblick über Wien
- Designer Küche mit Kochinsel und high end Siemens Geräten (Backofen, Kochfeld, Kühl- und Gefrierkombination, Geschirrspüler)
- hochwertiger Parkettboden
- Velux Fenster mit blickdichter Verdunkelungsrollo
- teilweise elektrische Aussenjalousien
- Fußbodenheizung
- Vaillant Gasetagenheizung
- qualitative Ausstattung der Bäder und Armaturen (Laufen, Hansgrohe)
- Fujitsu Klimageräte in jedem Raum
- Raumhöhe von 2,60m (1. Etage) und 2,80m (2. Etage)
- Barrierefrei

Ein Stapler- Garagenplatz (obere Etage) im Innenhof kann um € 40.000,-- erworben werden. Die monatliche Vorschreibung für den Garagenplatz beträgt derzeit € 29,39,-- brutto.

HIGHLIGHTS DER LAGE

- Nur wenige Schritte zur U3-Station Zieglergasse
- 7 Min. zum Stephansplatz, 2 Min. zum Westbahnhof
- Direkt an der Mariahilfer Straße mit Top-Shoppingangebot
- Vielfältige Cafés, Restaurants & Bars in unmittelbarer Nähe
- MuseumsQuartier & Neubaugasse fußläufig erreichbar

Sehr gute Infrastruktur: Supermärkte, Apotheken, Banken vor Ort

Für Fragen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, steht Ihnen Frau Sabine Nanni unter 0664 889 285 85 oder sabine.nanni@hubner-immobilien.com gerne zur Verfügung.

Wir weisen höflich darauf hin, dass die Liegenschaft ohne Mobiliar verkauft wird. Hubner Immobilien wie auch die Eigentümerin haften nicht für diverse Ausstattungs- oder Dekorationsvarianten oder exakte Proportionen.

Fotos ©RealAgencyAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 39.5 kWh/(m²a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene0.86

rgieeffizienz: