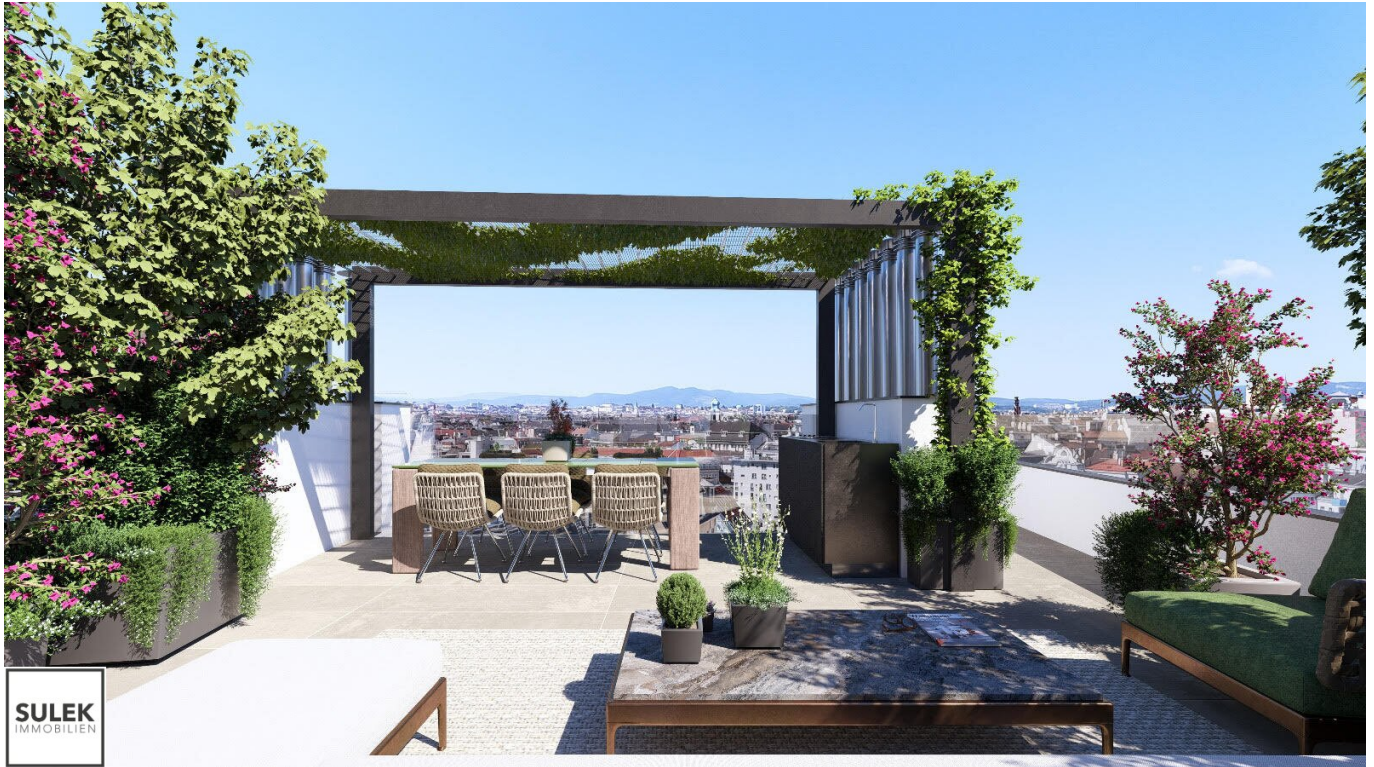


**Einzigartige 105 m² große Dachgeschoss Wohnung mit
Fernblick // zentrale Lage 1040 // Planstudie DG Ausbau**



Objektnummer: 25993

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Zustand:	Modernisiert
Nutzfläche:	104,80 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,20 m²
Kaufpreis:	1.500.000,00 €
Betriebskosten:	212,80 €
USt.:	29,73 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

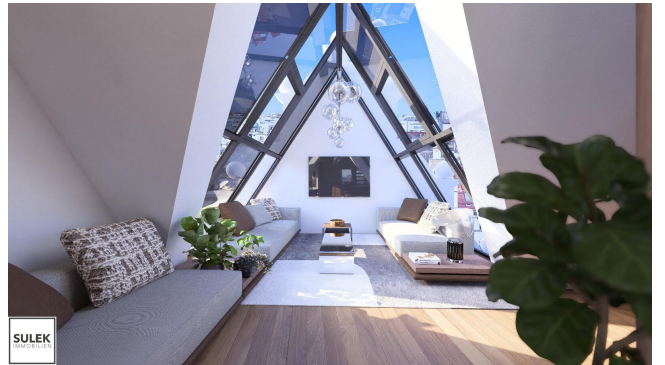
Ihr Ansprechpartner

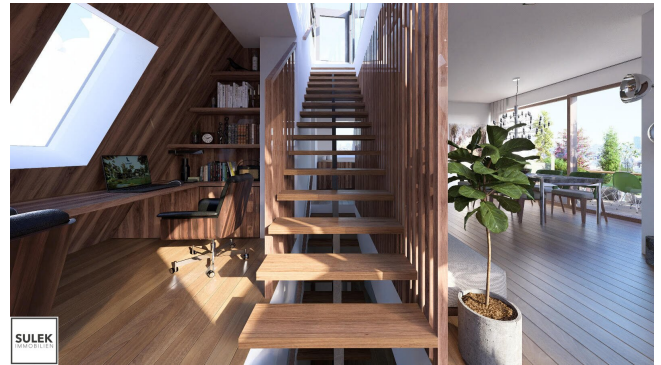


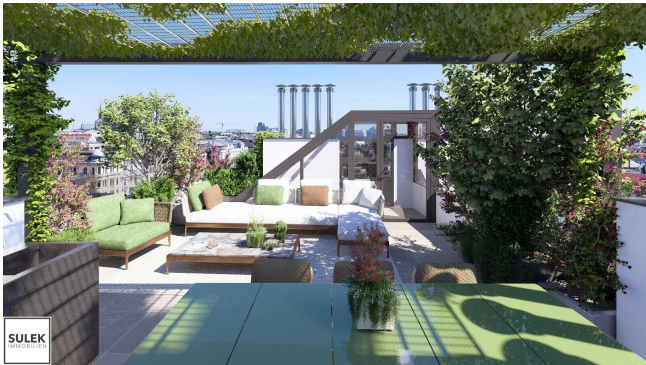
M.A., MBA Philipp Sulek

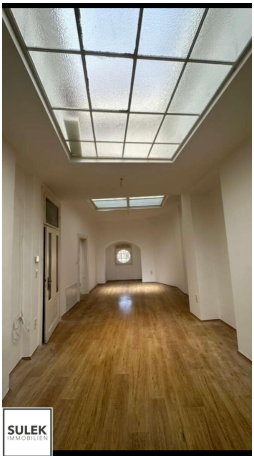
Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien

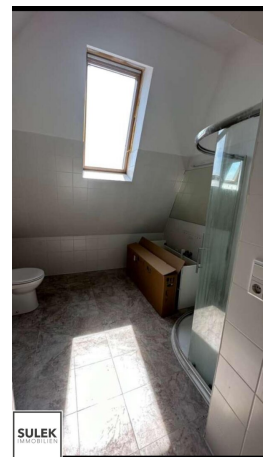
T +43 1 226 27 20
H +43 660 199 19 88









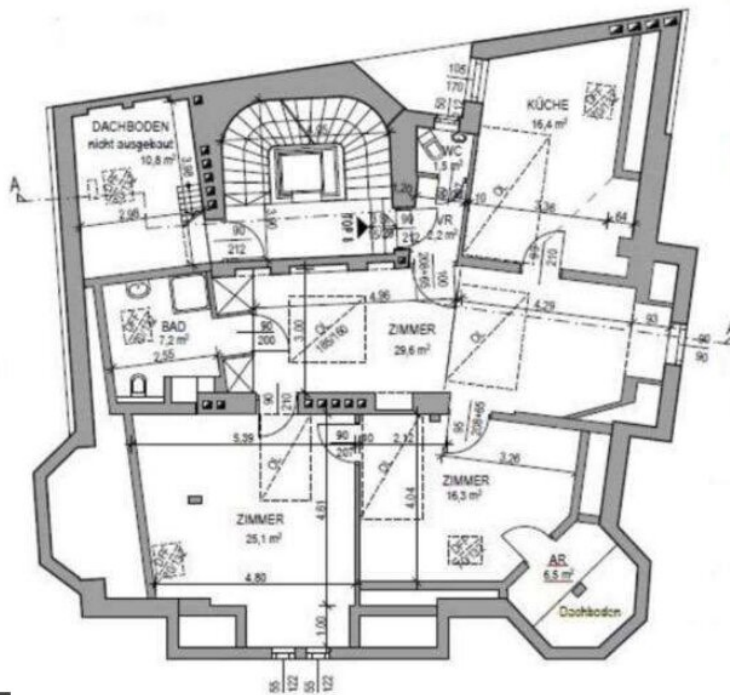






TOP 8:
Wohnnutzfl. Neu: 104,8 m²

DACHGESCHOß



Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme mit konkreten Terminvorschlägen zur vereinfachten Abstimmung.

Herzlichen Dank!

Die Wohnung

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Wiens, nur wenige Schritte von der U4-Station Kettenbrückengasse entfernt. Dank der hervorragenden Infrastruktur, der urbanen Umgebung und der charmanten Altbauatmosphäre genießen Sie hier höchste Lebensqualität.

Die zum Verkauf stehende Wohnung bietet eine großzügige Wohnfläche von rund **105 m²** und befindet sich im **Dachgeschoss** eines repräsentativen Altbaus. Selbstverständlich ist ein Lift vorhanden. Durch die durchgestreckte Bauweise sowie die höhere Lage im Haus präsentiert sich die Wohnung besonders hell und lichtdurchflutet. Über den zentralen Vorraum sind sämtliche Räume separat begehbar, was eine optimale Raumaufteilung garantiert.

Die aktuelle Raumaufteilung im Überblick: Vorraum, 3 Zimmer, Küche, Badezimmer, WC, Abstellraum.

Als Zubehör im WE Vertrag ist festgehalten: ein Kellerabteil, im 1.DG ein ca. 9 m² großer Dachboden, sowie im 2.DG der Dachboden (50,30 m²) und begehbarer Freifläche (26,03 m²). Die Dachböden und das Flachdach dürfen als Ausbau als Wohnung & Atelier verwenden werden. Eine Planstudie ist vorhanden und kann auf Wunsch übermittelt werden.

Die aktuelle Rücklage: rd. 51.000€ (Stand September 2025).

Die Lage/Infrastruktur

Diese Immobilie liegt in einer der lebendigsten und am besten angebundenen Gegenden Wiens. Sie bietet die perfekte Mischung aus urbanem Flair, erstklassiger Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zu Erholungsräumen, was sie zur idealen Wahl für junge Familien macht, die ein dynamisches Leben mitten in der Stadt suchen.

In näheren Umgebung beginnt der berühmte **Naschmarkt** (ca. 550 m zu Fuß entfernt), eine unerschöpfliche Quelle für frische Lebensmittel, exotische Gewürze und Feinkost aus aller

Welt. Für den täglichen Bedarf finden Sie Supermärkte (z.B. Billa - 140m, Hofer 200m, div. Asiashops), Drogeriemarkt (z.B. Bipa - 130 m) und eine Apotheke (ca. 160 m) in einem Umkreis von nur **100 bis 250 Metern**, was kurze Wege garantiert.

Die Bildung und Betreuung Ihrer Kinder ist hier unkompliziert. Mehrere **Kindergärten und Volksschulen** sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar (ca. **500-600 Meter**), sodass der morgendliche Weg stressfrei bleibt. Für größere Kinder sind weiterführende Schulen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen.

In Ihrer Freizeit bietet die Umgebung überraschend viele Möglichkeiten, die Natur zu genießen: Im Umkreis von 500m- 1km finden Sie diverse Parkeinrichtungen (Alfred-Grünwald- Park, Planquadrat Park, Resselpark beim Karlspark)

Die hervorragende Verkehrsanbindung ist ein weiterer unschätzbare Vorteil. Die U-Bahn-Station **Kettenbrückengasse (U4)** ist vis a vis bei der Falcostiege schnell zu Fuß erreichbar. Von hier aus gelangen Sie schnell zu allen wichtigen Punkten der Stadt, sei es zur Arbeit, in die Innenstadt oder zu beliebten Ausflugszielen wie dem **Schönbrunner Schlosspark**, den Sie mit der U-Bahn direkt erreichen.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin.

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap