

**Einzigartige 105 m<sup>2</sup> große Dachgeschoß Wohnung mit  
Fernblick // zentrale Lage 1040 // Planstudie DG Ausbau**



**Objektnummer: 25993**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Nutzfläche:</b>	104,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,20 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.500.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	212,80 €
<b>USt.:</b>	29,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

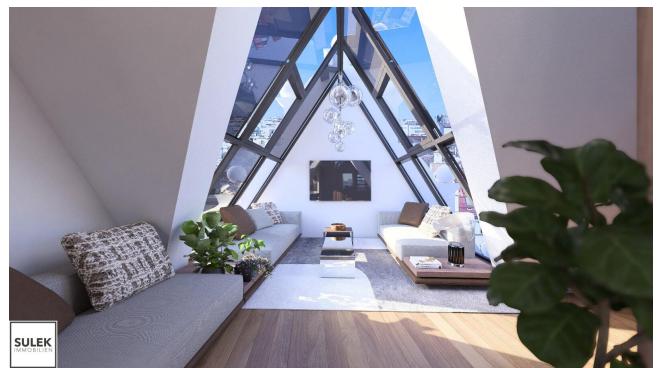
## Ihr Ansprechpartner

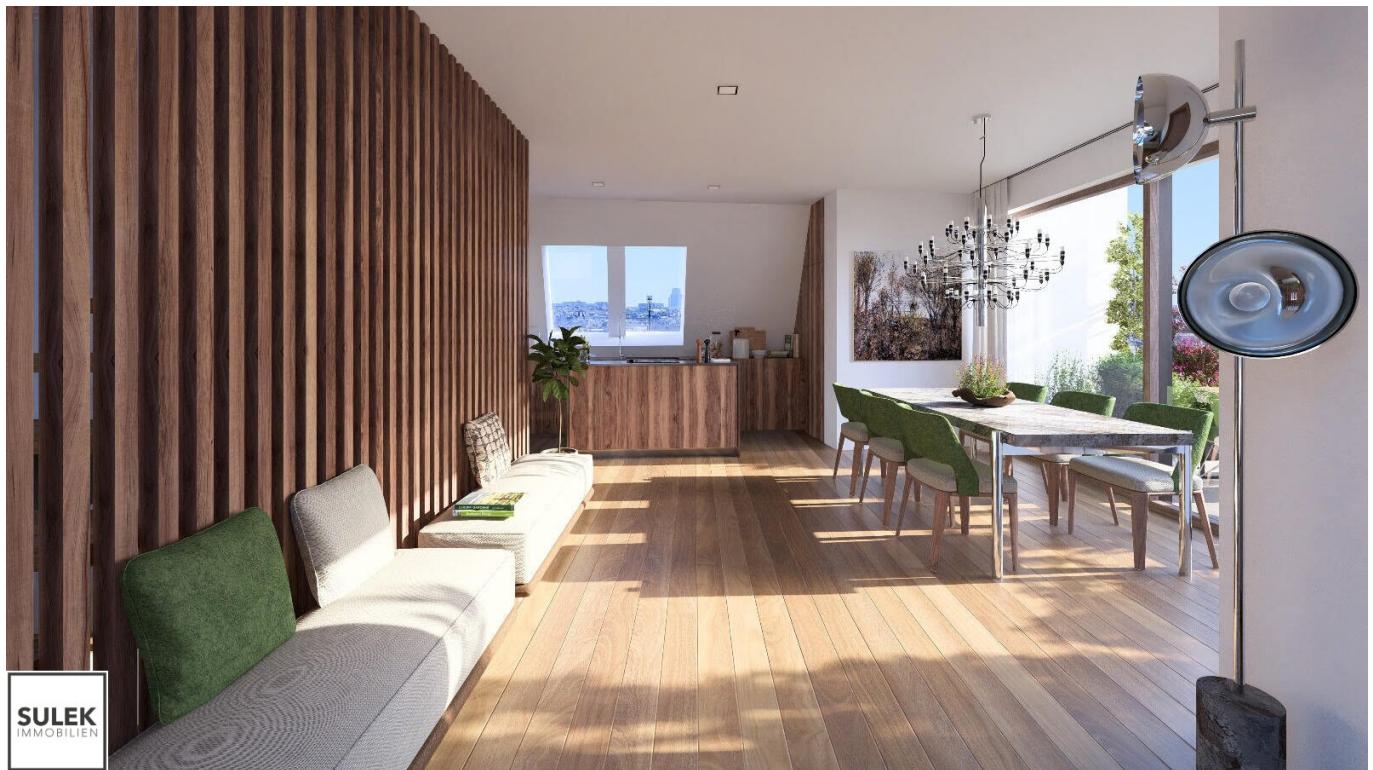


**M.A., MBA Philipp Sulek**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien

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





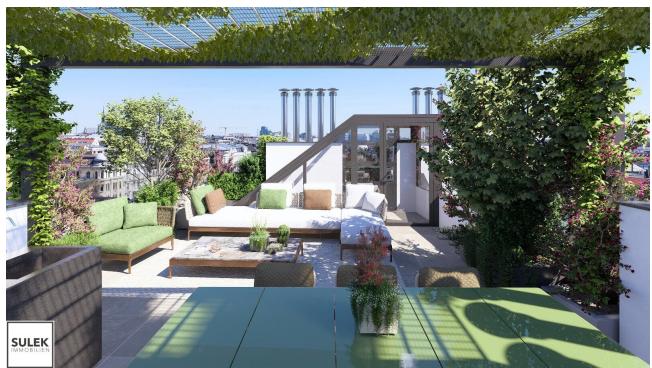
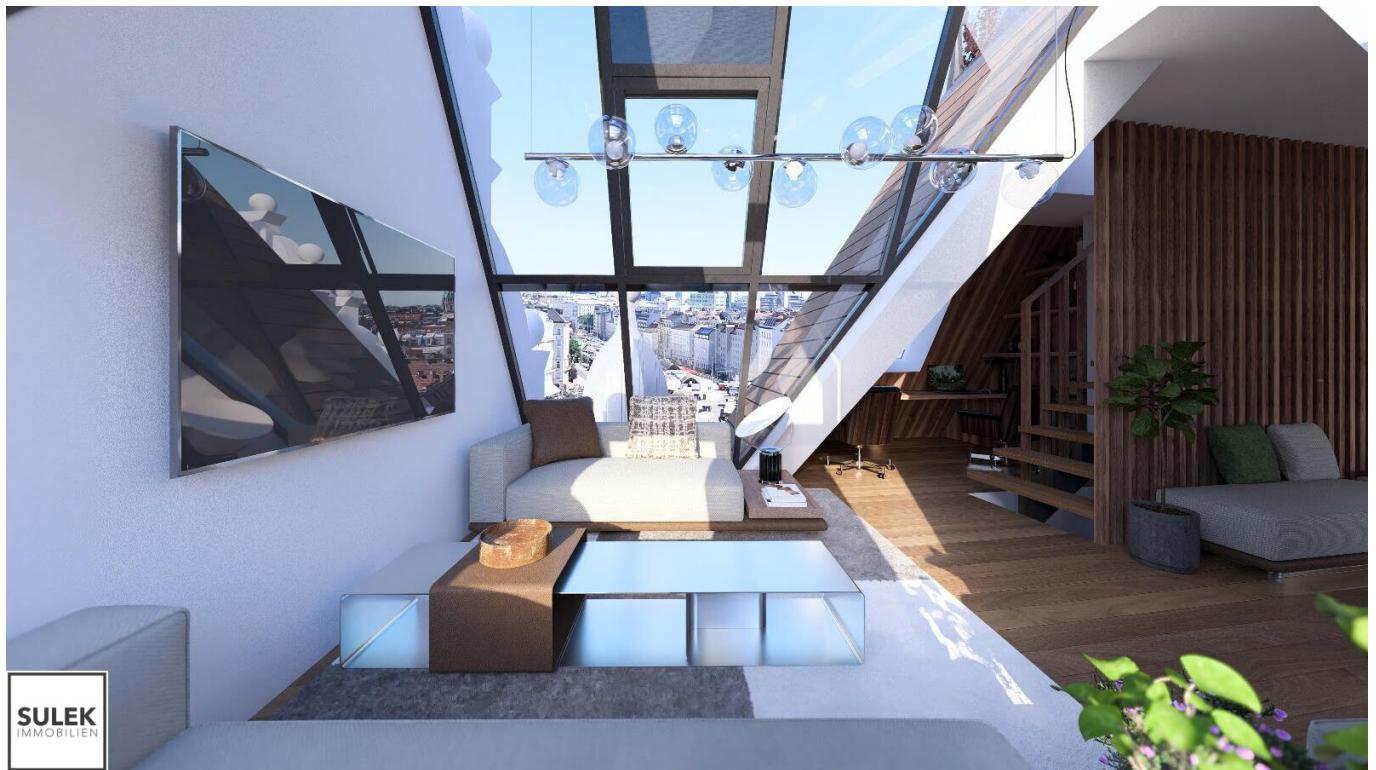
**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



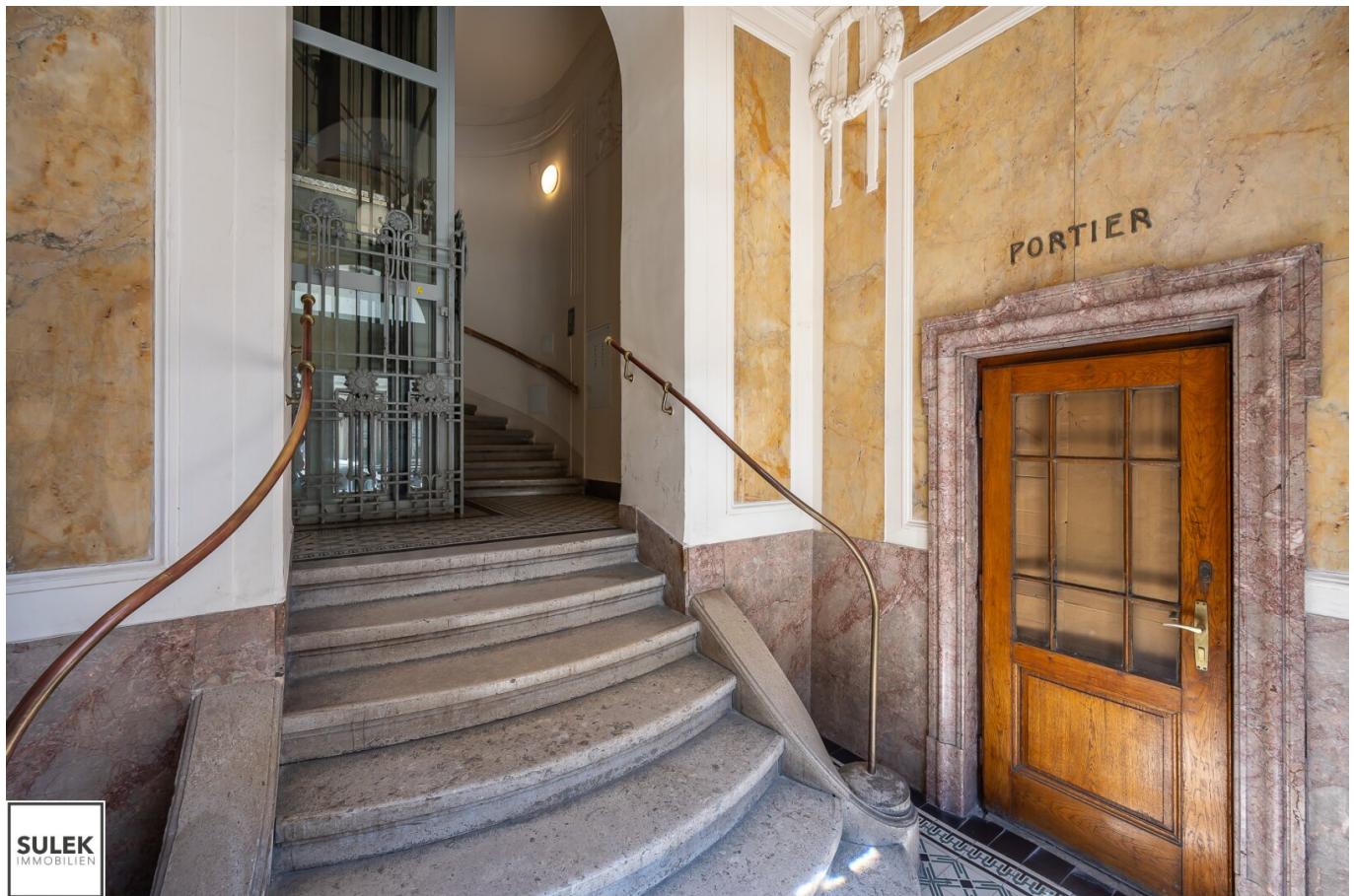
**SULEK**  
IMMOBILIEN





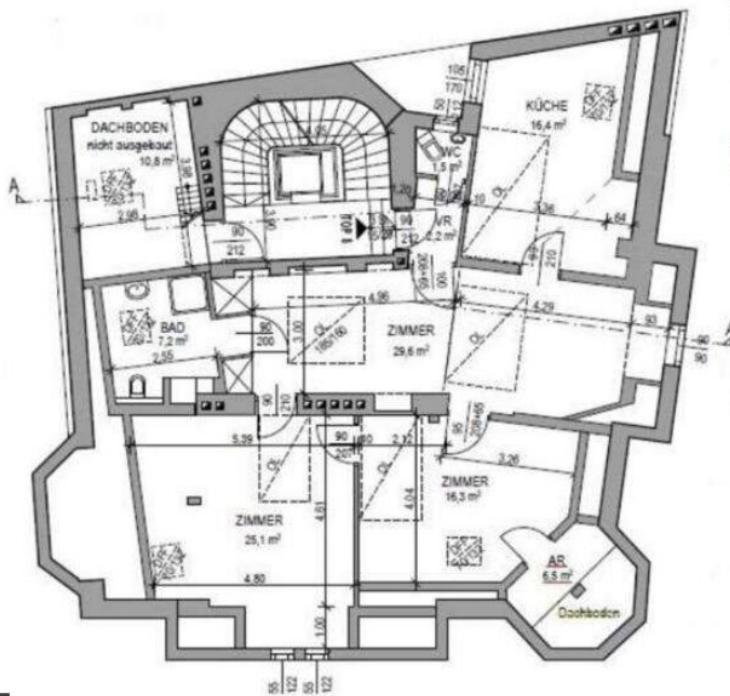






TOP 8:  
Wohnnutzfl. Neu: 104,8 m<sup>2</sup>

## DACHGESCHOß



**SULEK**  
IMMOBILIEN

# 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> großer Dachboden, sowie im 2.DG der Dachboden (50,30 m<sup>2</sup>) und begehbarer Freifläche (26,03 m<sup>2</sup>). 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 unschätzbarer Vorteil. Die U-Bahn-Station **Kettenbrückengasse (U4)** ist vis a vis bie 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