

**Exklusive Dachgeschoß-Wohnung mit 2 großen
Terrassen, Nähe Augarten**



Objektnummer: 1748/113

Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	315,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,83
Kaufpreis:	2.600.000,00 €
Infos zu Preis:	

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Au

Provisionsangabe:

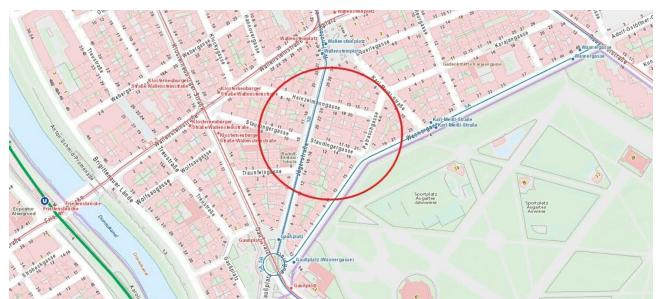
3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.

Ihr Ansprechpartner

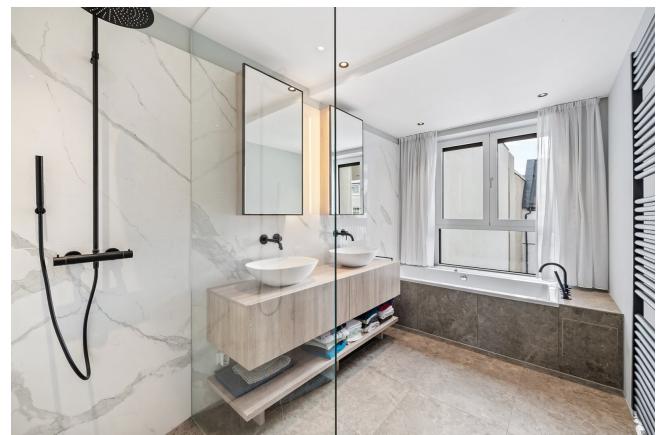
Engel & Völkers Wien MMC

EUV Immobilien GmbH
Kärntner Ring 4 / 2
1010 Wien

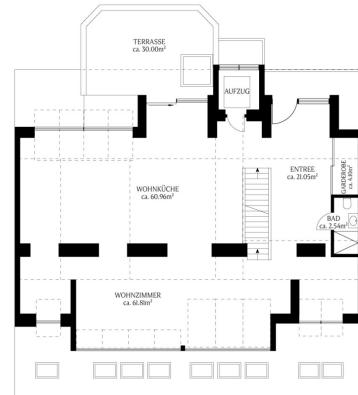
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

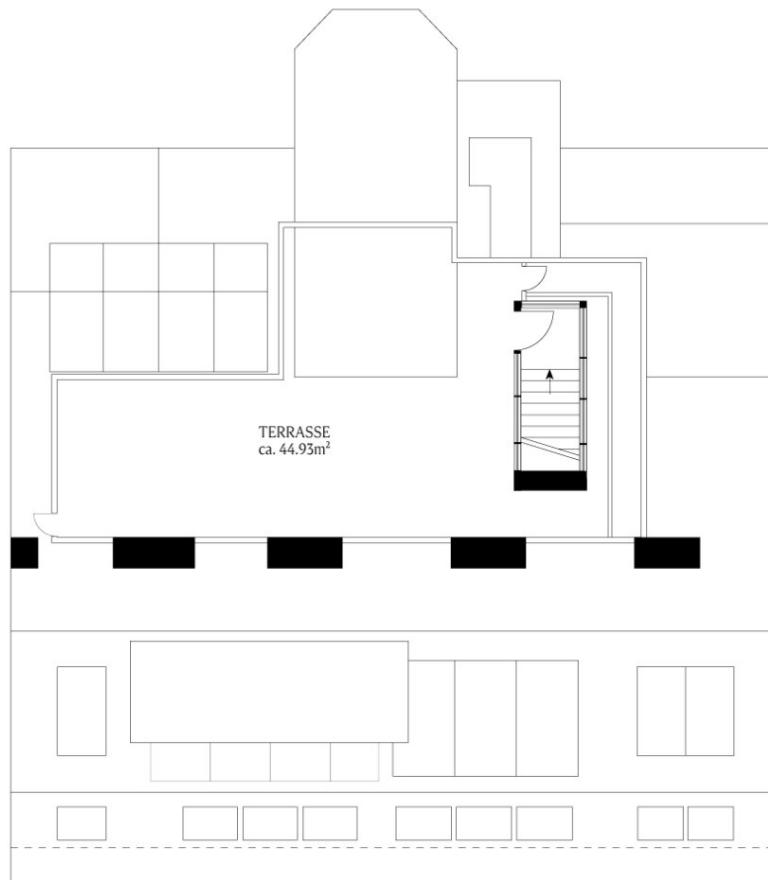












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer außergewöhnlichen Dachgeschoss-Maisonette, die auf rund 315 m² Wohnfläche alle Ansprüche an exklusives und modernes Wohnen erfüllt. Diese Immobilie verbindet großzügige Dimensionen mit hochwertiger Ausstattung und bietet zugleich private Rückzugsorte wie auch repräsentative Bereiche für Familie und Gäste. Im ersten Dachgeschoss empfängt Sie ein weitläufiger Eingangsbereich, der Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Von hier aus gelangen Sie in fünf Zimmer, die durch große Fenster mit 3-fach-Verglasung, elektrische Außenjalouisen und Klimaanlage angenehm belichtet und klimatisiert sind. Der Ausblick reicht über die Dächer Wiens oder in den ruhigen Innenhof. Drei Badezimmer mit Fenster – jeweils ausgestattet mit Dusche oder Badewanne und Toilette – sorgen für hohen Komfort. Ein großzügiger Ankleideraum, ein separater Wirtschaftsraum, ein Gäste-WC sowie ein Balkon komplettieren diese Ebene. Eine elegante Holztreppe verbindet eindrucksvoll die zwei Wohnebenen miteinander. Darüber hinaus sind das erste und das zweite Dachgeschoss auch bequem mit einem Lift erschlossen, was zusätzlichen Komfort bietet. Im zweiten Dachgeschoss erwartet Sie der Mittelpunkt des Wohnens: eine rund 60 m² große offene Wohnküche mit maßgefertigten Tischlerarbeiten, hochwertigen Markengeräten und einladender Sitzgelegenheit sowie ein angrenzender Wohnbereich von ebenfalls ca. 60 m² mit offenem Kamin. Bodentiefe Fenster öffnen den Blick in mehrere Himmelsrichtungen und schaffen ein besonderes Wohnumbiente. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die ca. 30 m² große Terrasse mit Pergola, die südwestlich ausgerichtet ist und sich ideal für gesellige Stunden eignet. Ein zusätzlicher Bereich bietet sich als Home Office an, ergänzt durch eine weitere Garderobe mit Toilette.

Von dieser Ebene führt eine weitere, kurze Treppe auf die rund 40 m² große Panorama-Dachterrasse. Der unverbaute 360°-Blick reicht vom Stephansdom bis hin zum Kahlenberg und macht diesen Ort zu einem besonderen Highlight für entspannte Stunden im Freien oder eindrucksvolle Abende mit Freunden. Beide Terrassen sind mit Holzparkett und Wasseranschluss ausgestattet bzw. in Fertigstellung. Die gesamte Ausstattung dieser Wohnung ist auf höchsten Wohnkomfort ausgerichtet: moderne Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, Klimaanlage und durchdachte Grundrisse verbinden Funktionalität mit stilvoller Architektur. Damit entsteht ein außergewöhnliches Zuhause, das viel Platz bietet und gleichermaßen für private Rückzugsorte wie für repräsentatives Wohnen geschaffen ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap