

## **Gut geschnittene Dachgeschoßwohnung in beliebter Wiener Lage**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1662\_3091**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You in Wien-Hernals**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	999.999,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



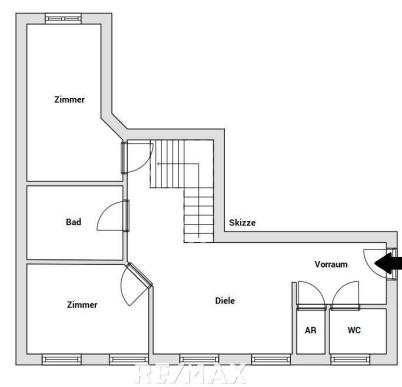
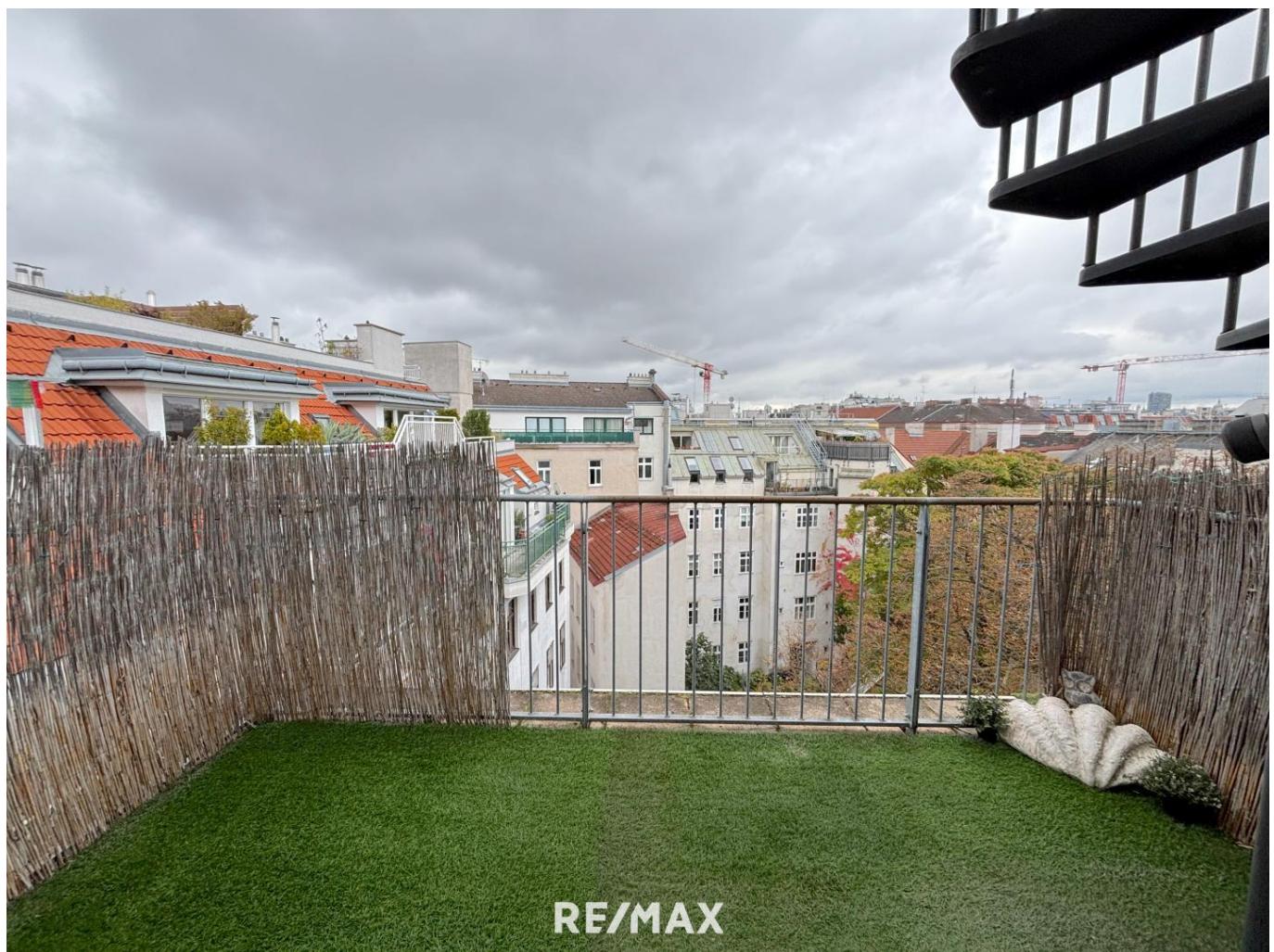
**Josef Kottulinsky**

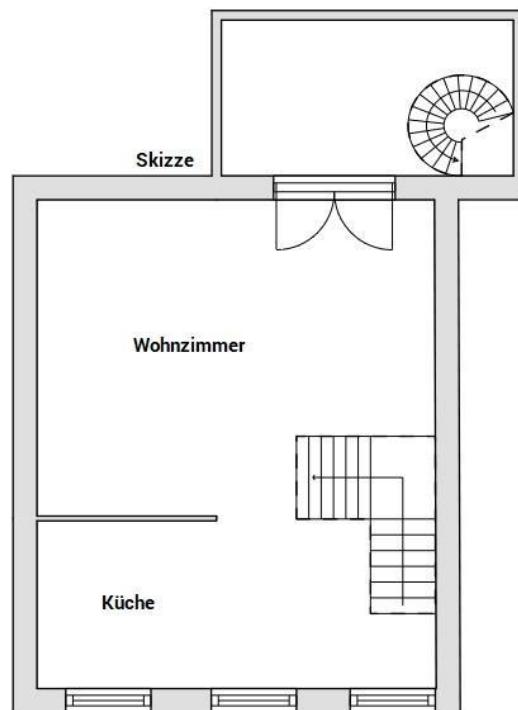
RE/MAX 4You in Wien-Hernals  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien

H +43 699/11725589

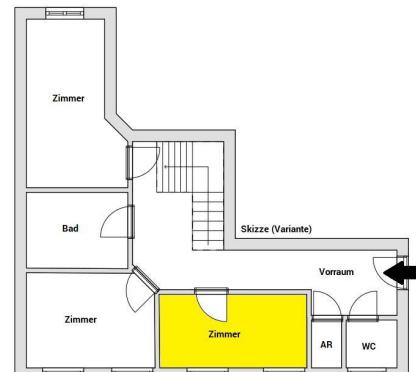
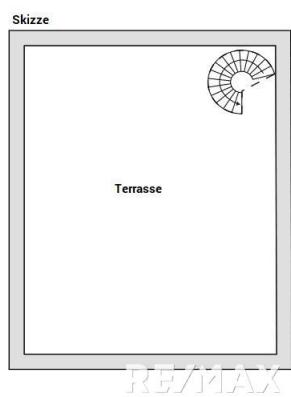








RE/MAX





# Objektbeschreibung

360 Grad Rundgang unter folgenden Link:

<https://office-remax-4you-at.vr-360-tour.com/e/VA4BmfGByXc/e>

Exklusives Dachgeschoß nahe Naschmarkt – 2 Ebenen, Terrasse & Balkon

Diese beeindruckende Dachgeschoßwohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage des 5. Bezirks, nur wenige Schritte vom Naschmarkt und der Mariahilfer Straße entfernt. Die U4-Station Pilgramgasse ist in kürzester Zeit erreichbar – durch den aktuellen U-Bahn-Ausbau entsteht ein neuer Zugang direkt ums Eck, was die Anbindung weiter verbessert.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend: Ein Sparmarkt, Fitnesscenter und ein Massagestudio befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Die zentrale Lage vereint urbanes Leben, Freizeitmöglichkeiten und beste Verkehrsanbindung in idealer Weise.

Die Wohnung umfasst rund 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, und besticht durch ihre lichtdurchfluteten Räume, die großzügige Dachterrasse und den modernen, gepflegten Zustand.

## 1. Ebene

- Einladendes Vorzimmer
- WC und Abstellraum
- Zwei Zimmer sowie ein Durchgangszimmer, das sich bei Bedarf leicht zu einem dritten Zimmer umbauen lässt
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Stilvoller Stiegenaufgang in die obere Ebene

## 2. Ebene

- Großer, offener Wohn- und Essbereich mit moderner Küche (baulich leicht abgetrennt)
- Zugang zu einem ca. 10 m<sup>2</sup> großen Balkon
- Von dort weiter auf die rund 40 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit herrlichem Ausblick – ein echtes Highlight für Sonnenliebhaber und Genießer

## Ausstattung & Zustand

- Fernwärmeheizung
- Klimaanlage
- Fenster kürzlich erneuert
- Lift neu
- Das gesamte Haus befindet sich in ausgesprochen gutem Zustand

Eine Garage ist Teil des Angebots und kann für € 50.000,- erworben werden.

## Fazit

Diese Dachgeschoßwohnung bietet urbanes Wohnen auf höchstem Niveau – großzügig, lichtdurchflutet und mit fantastischen Freiflächen mitten in der Stadt.

Dank der Kombination aus zentraler Lage, modernem Komfort und hervorragendem Zustand eignet sie sich perfekt für alle, die das Wiener Stadtleben mit einem Hauch Exklusivität genießen möchten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Überlegen Sie den Verkauf Ihrer Wohnung, Ihres Grundstücks oder Ihres Hauses bzw. kennen Sie jemanden der eine Immobilie verkaufen möchte?  
Die Beratung ist unverbindlich und die Wertermittlung kostenlos!

Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

Ordnungsgemäß verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.

Es gelten die Allgemeinen Bestimmungen des Maklergesetzes -> für Details siehe Nebenkostenübersicht.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Josef Kottulinsky unter 0699/11725589 bzw. [jk@remax-4you.at](mailto:jk@remax-4you.at) zur Verfügung.