

## **Dachgeschoss-Wohnraum - 3-Zimmer mit Balkon - Nähe Kutschkermarkt**



Stagingbeispiel

**Objektnummer: 141/84378**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1180 Wien                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 64,66 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 37,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,76                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 663.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Paula Polaniecki**

Rustler Immobilienreuhand

T +43 1 894 97 49 682

H +43 676 834 34 682

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





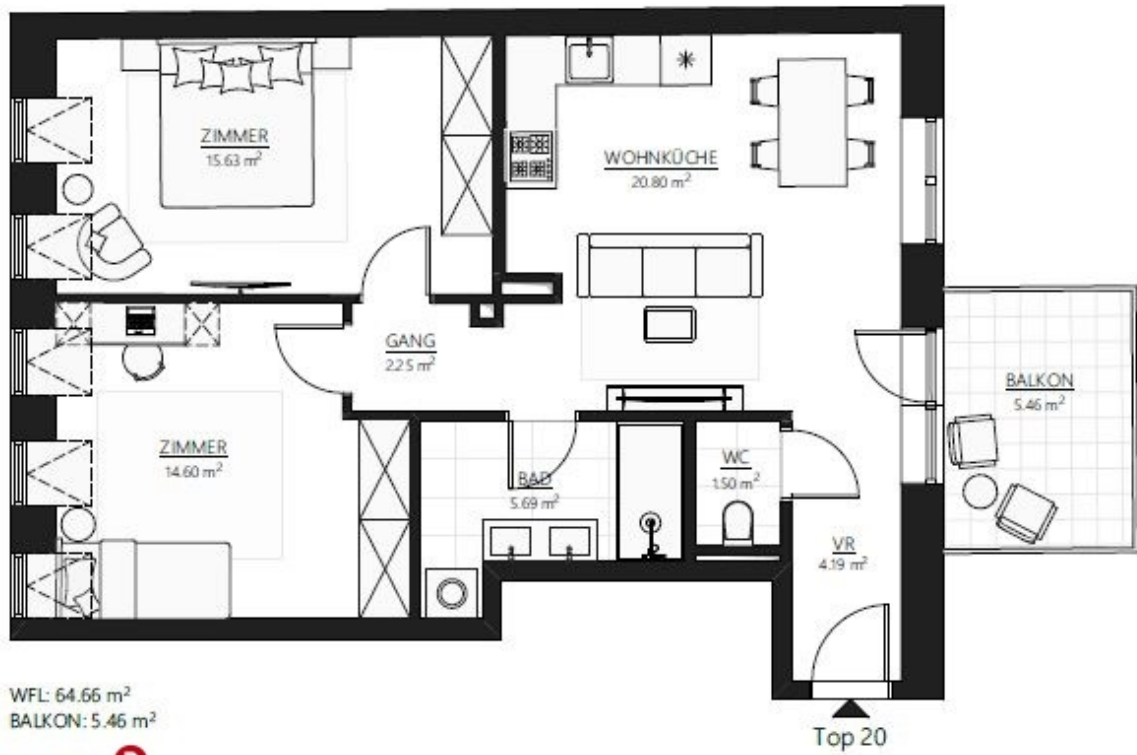


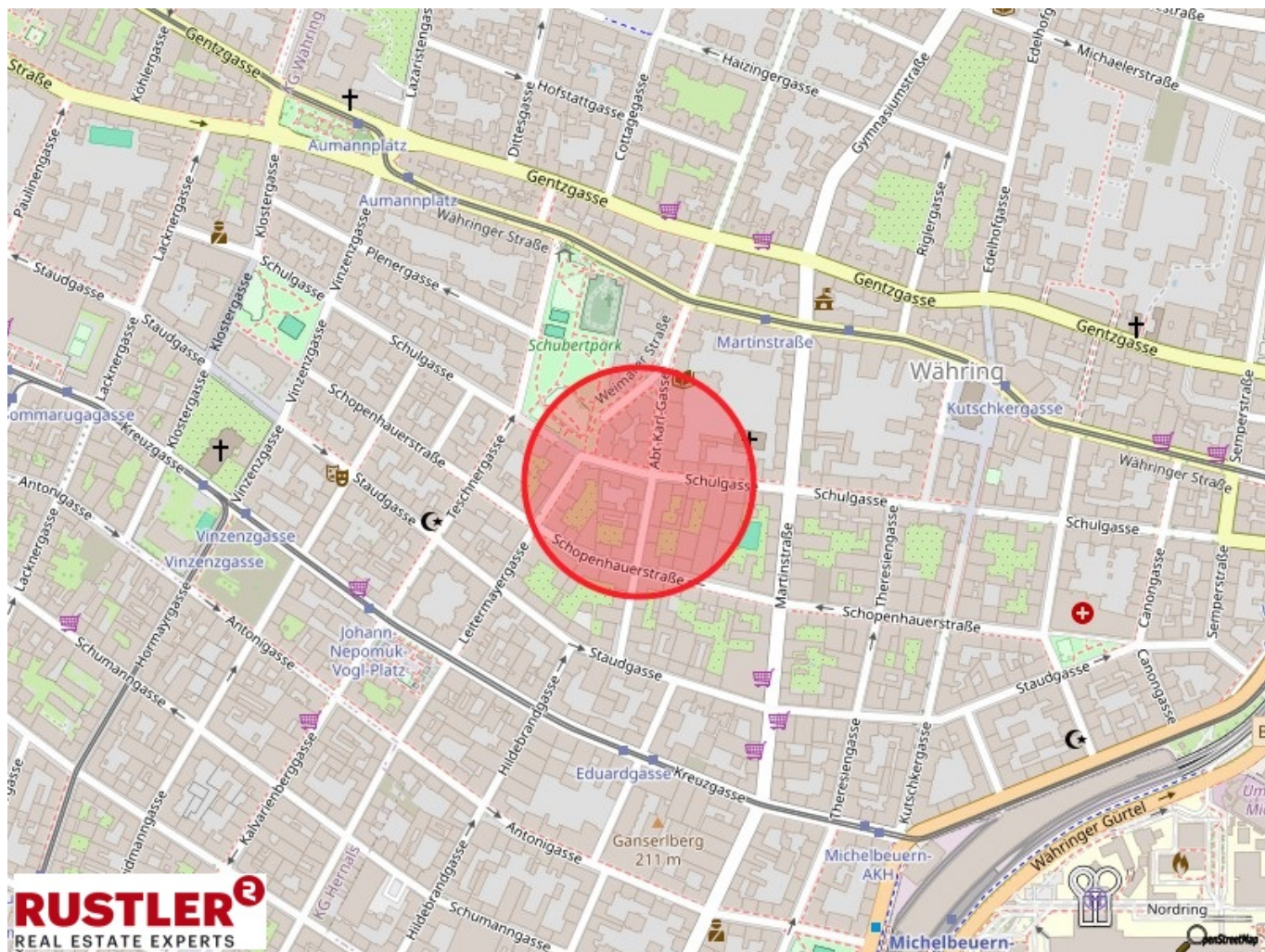












## Objektbeschreibung

**„Der Benediktiner“ – Stilvoll Wohnen im Herzen von Währing** In der begehrten Wohngegend des 18. Bezirks, in der **Abt-Karl-Gasse 19 / Ecke Schulgasse 51**, präsentiert sich das revitalisierte Wohnhaus **"Der Benediktiner"** – eine gelungene Verbindung aus klassischem Wiener Altbau und modernem Wohnkomfort. Die geplante Fertigstellung ist das 1. Quartal 2026. Im neu ausgebauten Dachgeschoss befinden sich insgesamt 6 exklusive Wohnungen, davon 3 stilvolle Maisonettwohnungen. Besonders hervorzuheben ist die Top 23, die mit einer großzügigen Dachterrasse und einem atemberaubenden 360-Grad-Blick über Wien beeindruckt – ein einzigartiges Wohngefühl hoch über den Dächern der Stadt. **Das liebevoll generalsanierte Gründerzeithaus wurde umfassend modernisiert und erstrahlt in neuem Glanz. Das bestehende Gebäude umfasst 16 hochwertige Wohnungen mit Größen zwischen ca. 37 m² und 131 m², viele davon mit Freiflächen wie Eigengärten, Balkonen, Terrassen oder Loggien.**

**Ausstattung und Architektur** Das Objekt überzeugt durch eine hochwertige Bauweise und ein stimmiges Ausstattungskonzept, das Altbauflair mit zeitgemäßen Standards verbindet: Edle **Echtholzparkettböden** in den Wohnräumen **Fußbodenheizung** mittels moderner **Luft-Wärmepumpe** **Großformatige Feinsteinzeugfliesen** in Bad und WC Hochwertige **Sanitärausstattung** und Design-Armaturen **Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung** und außenliegendem Sonnenschutz **Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenräume** im Haus Helle, durchdachte Grundrisse, großzügige Freiflächen und ein harmonisches Design sorgen für ein exklusives Wohngefühl mit zeitloser Eleganz. **Lage und Umgebung** Die Liegenschaft befindet sich im beliebten **Cottageviertel von Währing** – einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen **Einkaufsmöglichkeiten**, dem **Kutschkermarkt**, gemütlichen **Cafés**, **Schulen** und **Gesundheitseinrichtungen** in unmittelbarer Nähe. Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet: Straßenbahnlinien **40, 41 und 42 U-Bahn-Linie U6** (Station Währinger Straße/Volksoper) in wenigen Minuten erreichbar **Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!**