

## **Elegante DG-Maisonette mit Terrasse und Blick in den Garten des Palais Schönbург**



**Objektnummer: 7282**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	159,35 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,64 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,94
<b>Gesamtmiete</b>	3.355,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.700,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.050,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	350,00 €
<b>USt.:</b>	305,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

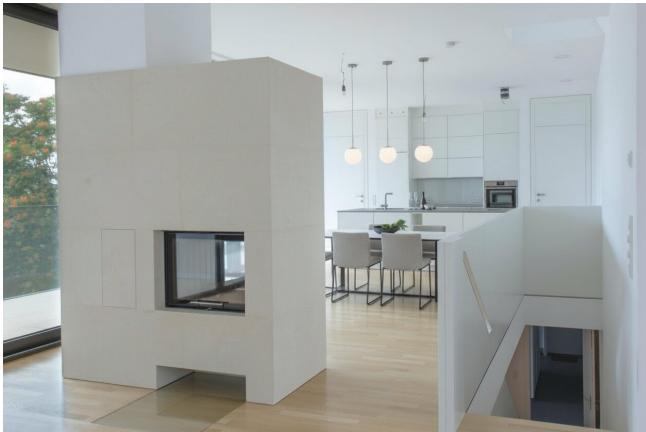


**Sabrina Ritter**

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20

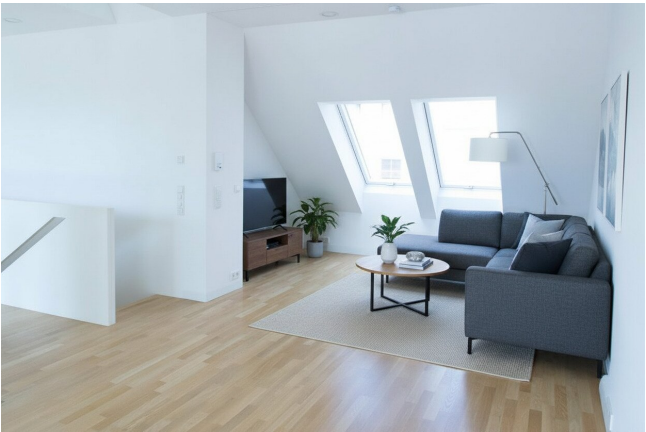








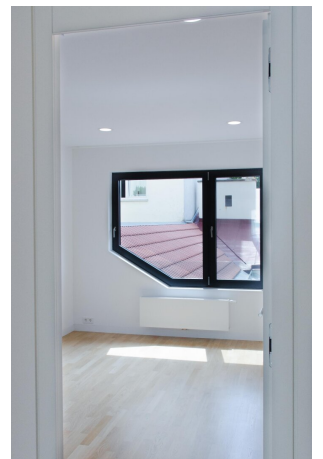




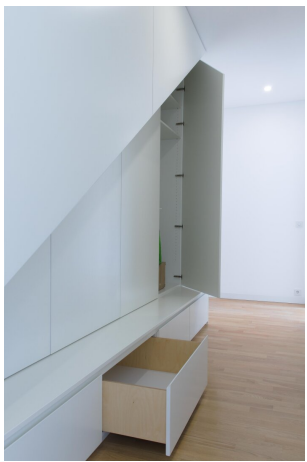




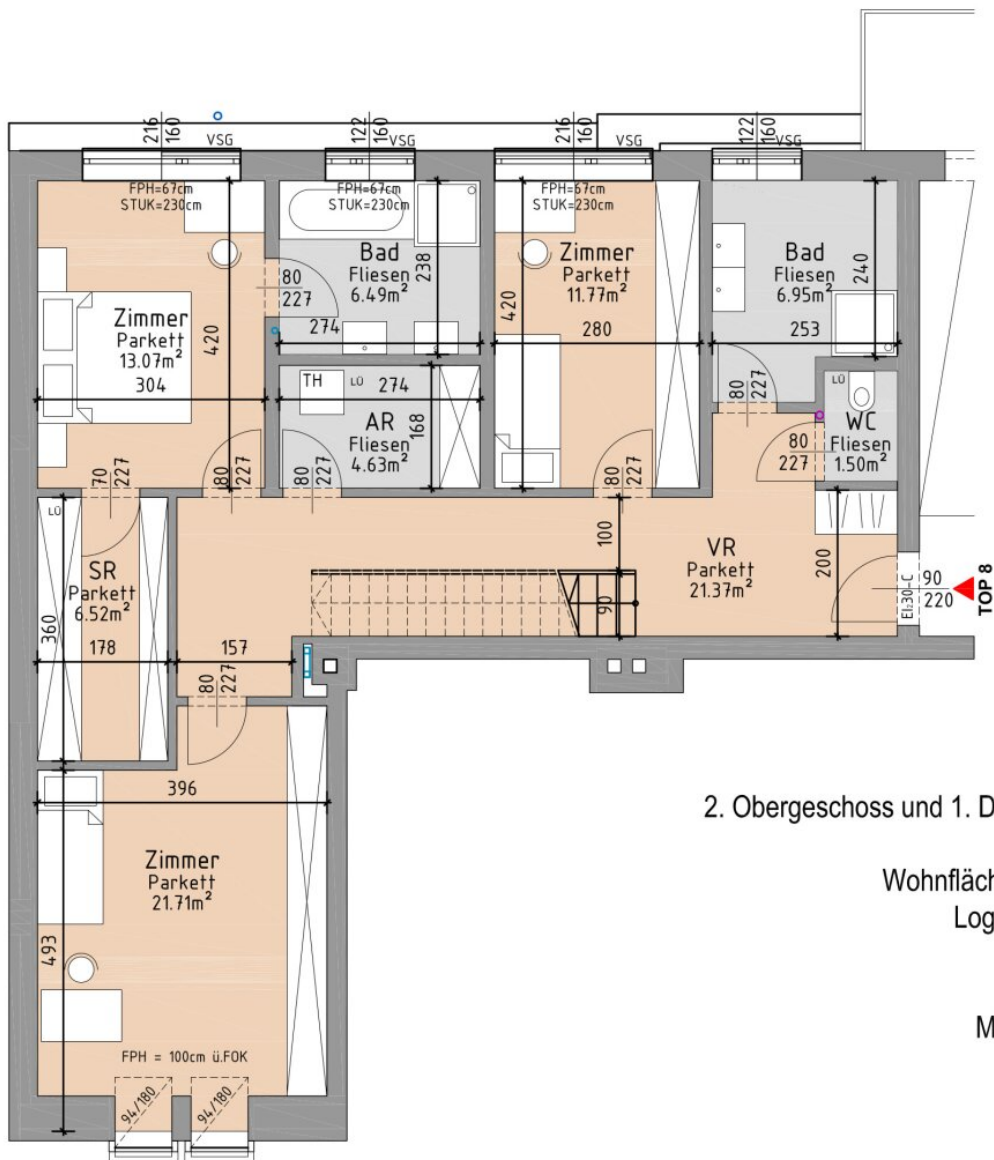














## Objektbeschreibung

Diese elegante, lichtdurchflutete Dachgeschoss-Maisonette im Zweitbezug wurde 2018 neu ausgebaut und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort und historischem Ambiente. Die hochwertige Ausstattung, die großzügige Raumaufteilung und die ruhige Grünlage machen die Wohnung zu einem außergewöhnlich Wohnobjekt im Herzen von Wien.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen mit insgesamt ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einer großzügigen Terrasse von ca. 21 m<sup>2</sup>. Sie befindet sich im 2. Liftstock eines liebevoll gepflegten Biedermeierhauses, das sich in Familienbesitz befindet und größtenteils von Familienmitgliedern bewohnt wird. Eine besonders persönliche und gepflegte Atmosphäre ist dadurch garantiert.

### **Wohnflächen & Raumaufteilung:**

#### **UG – Schlafebene (Eingangsbereich):**

- 2 Schlafzimmer
- 1 Tageslichtbad mit Dusche, Handtuchrockner und Anschluss für Waschmaschine
- 1 separates WC mit Waschbecken
- 1 Abstell- und Technikraum
- 1 Master-Bedroom mit ensuite Tageslichtbad (mit Wanne und Dusche), Handtuchrockner sowie anschließendem Ankleideraum mit Wandtresor
- Einbau-Garderobe im Eingangsbereich
- Schlafzimmer mit Heizkörpern für individuelle Temperaturregelung, übrige Räume mit Fußbodenheizung

#### **OG – Wohnebene:**

- Großzügiger Wohnsalon (ca. 60 m<sup>2</sup>) mit offenem Kamin und unverbaubarem Blick ins Grüne (Palais Schönburg und hauseigener Garten)
- Offene Wohnküche mit Geräten von NEFF und Liebherr und separater Vorratskammer
- Tageslicht-WC mit Waschbecken, räumlich vom Wohnbereich getrennt
- 3 m breite Glasschiebetür zur Terrasse
- Große Terrasse (21 m<sup>2</sup>) über die gesamte Raumbreite mit eigenem Abstellraum

#### **Ausstattung:**

- Eichenparkettböden
- Vorbereitung für Klimaanlage vorhanden (auf Kosten des Mieters möglich)
- Elektrische Belüftung in allen innenliegenden Räumen



- Wandbündige Türen und Sesselleisten
- Raumhöhe 2,60 bis 2,80 m
- Sehr hell, ruhig und gut belüftet durch Ost-West-Ausrichtung
- Kaum Dachschrägen trotz Dachgeschosslage

## **Lage & Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen, begehrten Wohngegend mit perfekter Anbindung und grüner Umgebung. Das Haus liegt nur wenige Gehminuten entfernt von öffentlichen Verkehrsmitteln wie U1, 13A, 1, 62, 18, O-Wagen und dem Hauptbahnhof. Der Flughafen ist mit dem Railjet in 12 Minuten erreichbar.

In der Umgebung befinden sich zahlreiche Grünflächen wie der Draschepark, der Schlosspark Belvedere, der Botanische Garten und der Schweizergarten. Schulen und Kindergärten wie das Theresianum, das Wiedner Gymnasium, die Piaristen Volksschule und das Rainer Gymnasium sind im Umkreis von 10–15 Minuten zu Fuß erreichbar.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Fitnesscenter sowie gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Wiener Staatsoper oder der Musikverein sind fußläufig in ca. 20 Minuten erreichbar.

Weitere Details:

Garagenplätze im gegenüberliegenden Gebäude verfügbar (optional)

Besonderheit des Hauses:

Das gesamte Haus befindet sich im Familienbesitz, was sich in der persönlichen und sorgsamten Betreuung widerspiegelt.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap