

Ruheoase über den Dächern Wiens - Exklusive 4-Zimmer-Maisonette mit Terrassen-Oase



Objektnummer: 1748/130

Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	127,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	69,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,63
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
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

In einer absolut ruhigen Lage des begehrten 7. Bezirks befindet sich diese außergewöhnliche Maisonette, die in einem repräsentativen Gründerzeithaus aus ca. 1900 situiert ist. Der hochwertige Dachausbau wurde im Jahr 2015 ausgeführt und verbindet auf elegante Weise zeitgenössisches Wohngefühl mit dem klassischen Wiener Altbaucharme. Die Wohnung beeindruckt durch großzügige Raumaufteilung, viel natürliches Licht sowie eine hochwertige Ausstattung, die ein besonders angenehmes Wohnambiente schafft.

Die Wohnfläche erstreckt sich über zwei Ebenen. Auf der unteren Ebene befinden sich zwei geräumige Zimmer. Der Vorraum ist teilbar in ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Ein modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken bietet komfortablen Rückzugsraum, ergänzt durch eine separate Toilette sowie praktische Abstellflächen. Die klaren Linien und die ausgewählten Materialien verstärken den harmonischen Gesamteindruck. Die obere Ebene bildet den kommunikativsten Teil der Wohnung: Ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich geht fließend in die modern ausgestattete Wohnküche über. Von hier aus gelangt man direkt auf die südlich ausgerichtete Terrasse – ein ruhiger, sonnendurchfluteter Außenbereich über den Dächern des 7. Bezirks, ideal für entspannte Stunden im Freien, urbanes Gärtnern oder gesellige Abende mit Freunden. Hochwertiger Parkettboden, großzügige Fensterflächen, durchdachte Raumproportionen und Klimaanlage verleihen der gesamten Wohnung ein warmes und einladendes Wohngefühl. Die wertige Küche ist modern ausgestattet und bietet viel Stauraum sowie ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Diese Maisonette eignet sich ideal für Menschen, die Ruhe, Licht, Großzügigkeit und eine elegante Wohnatmosphäre schätzen – und gleichzeitig die urbane Vielfalt und Lebendigkeit des 7. Bezirks in unmittelbarer Nähe wissen möchten. Ein Zuhause, das stilvollen Rückzug und innerstädtisches Lebensgefühl auf besondere Weise miteinander verbindet. Die Betriebskosten betragen (inkl. Rücklage und USt.) ca. € 437 pro Monat.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap