

**Wo Wien dir zu Füßen liegt – Einzigartige Maisonette mit  
Weitblick & sonnigen Freiflächen- 1100 Wien**



Dachteasse

**Objektnummer: 3840\_188**

**Eine Immobilie von RE/MAX Inspire**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	126,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 75,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	698.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

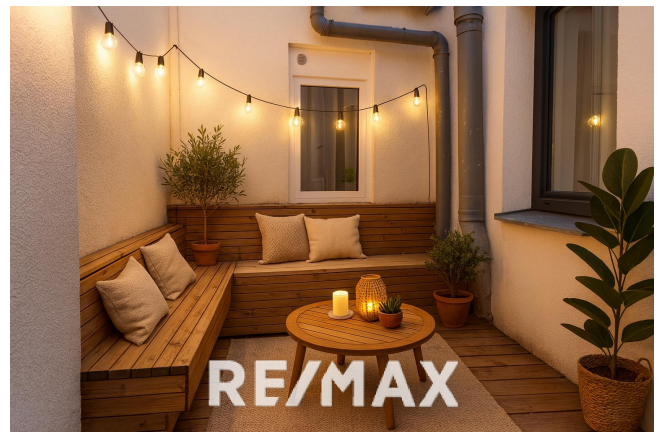
## Ihr Ansprechpartner



**Masoumeh Kern**

RE/MAX Inspire  
Haidgasse 2  
1020 Wien

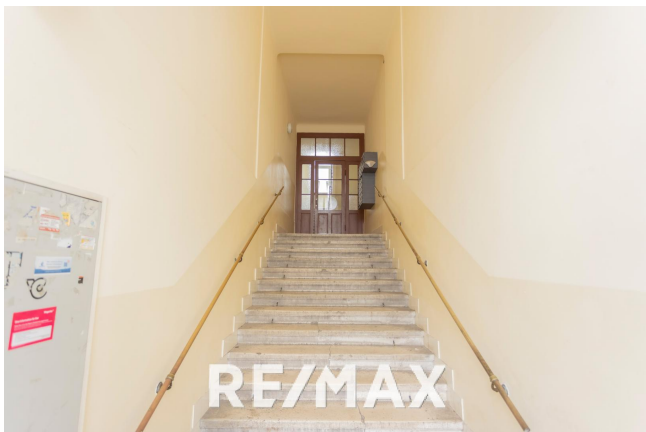
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





























# Objektbeschreibung

## **Dachgeschoss-Maisonette mit Dachterrasse und Fernblick – 360° Aussicht über Wien**

Inmitten des charmanten 10. Bezirks, nur wenige Schritte vom belebten Reumannplatz entfernt, gelangt eine exklusive, hochwertig sanierte Dachgeschoss-Maisonette mit drei großzügigen Freiflächen zum Verkauf. Diese außergewöhnliche Immobilie vereint stilvolles Wohnen, modernste Ausstattung und eine unvergleichliche Aussicht über ganz Wien – inklusive Blick auf den Stephansdom, den Wienerwald und das Leithagebirge.

### **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung liegt in direkter Nähe zum Reumannplatz und besticht durch ihre ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie eine hervorragende Nahversorgung. Der beliebte Viktor-Adler-Markt sowie der traditionsreiche Tichy-Eissalon sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar.

### **Highlights der Maisonette**

Exklusive Wohnfläche auf zwei Ebenen – verbunden durch eine elegante, offene Treppe

#### **Drei Freiflächen:**

eine charmante Frühstücksterrasse mit Holzboden im Lichtschacht

eine südöstlich ausgerichtete Terrasse mit Hebe-Schiebetür

eine großzügige Dachterrasse mit atemberaubendem 360°-Panorama

Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit beeindruckender Raumhöhe (bis ca. 4,5 m) und großflächigen Fensterfronten

Galerie mit Ausblick direkt auf den Stephansdom

Edle Materialien: handgemachte Wand- und Bodenfliesen in den Nassräumen, hochwertiger Laminatboden in Eichenoptik

### **Raumaufteilung & Ausstattung**

Großzügiger Eingangsbereich mit offenem Übergang zu Küche und Essplatz

Modern ausgestattete Einbauküche inkl. Cerankochfeld, Backrohr, Geschirrspüler und Kühl-Gefrier-Kombination

Zwei stilvoll ausgestattete Badezimmer (Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch)

Zwei separate WCs

Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse und außenliegendem Sonnenschutz

Arbeits-/Gästezimmer mit angrenzendem Schrankraum

Raumhohe Einbauschränke im Flur

Dachterrasse mit Wasser-, Stromanschlüssen und stimmungsvoller Beleuchtung

### **Technische Details & Komfort**

Thermisch sanierter Altbau (2018–2019) mit neuen Schallschutzfenstern zur Straßenseite

Komplettsanierung der Wohnung (2021) inkl.:

Erneuerung der gesamten Elektrik und strukturierte Netzwerkverkabelung (RJ45 in allen Wohnräumen)

Fußbodenheizung über Brennwertgerät (auch für Warmwasser)

WLAN-fähige Video-Gegensprechanlage

Zugang zum Dachgeschoss nur für Bewohner – gesichert per Schlüssellift

### **Besichtigung und Kontakt**

Gerne können Sie die Wohnung jederzeit persönlich besichtigen. Kontaktieren Sie mich gerne für weitere Informationen oder eine Terminvereinbarung:

? **0664 35 65 503** (Frau Masoumeh Kern)

? E-Mail auf Anfrage

### **Nebenkosten**

? 3,5% Grunderwerbsteuer

? 1,1% Grundbuchseintragung

? 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

? Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritter (z. B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Angaben gemäß gesetzlichem



Erfordernis:  
Heizwärm 75.7 kWh/  
ebedarf: (m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeC  
izwärmeb  
edarf:  
Faktor Ge 1.42  
samtener  
gieeffizien  
z:  
Klasse C  
Faktor Ge  
samtener  
gieeffizien  
z: