# Einzigartige Dachgeschoss-Maisonette mit Weitblick – Wohnen über den Dächern Wiens



**Objektnummer: 72496** 

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Lustkandlgasse Art: Wohnung

Land: Österreich

1090 Wien, Alsergrund PLZ/Ort:

Baujahr: 2022 Erstbezug **Zustand:** 

Alter: Neubau Wohnfläche: 139,45 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4 Bäder: 2 WC: 2 Balkone: Terrassen: 1

Keller: 2,62 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: C 50,90 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: **B** 0,92

1.999.000,00 € Kaufpreis:

Betriebskosten: 177,46 € USt.: 22,24 €

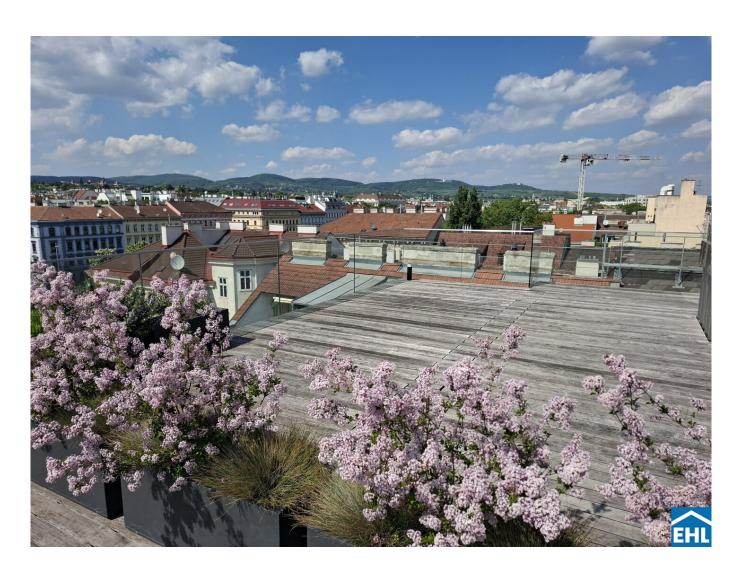
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**

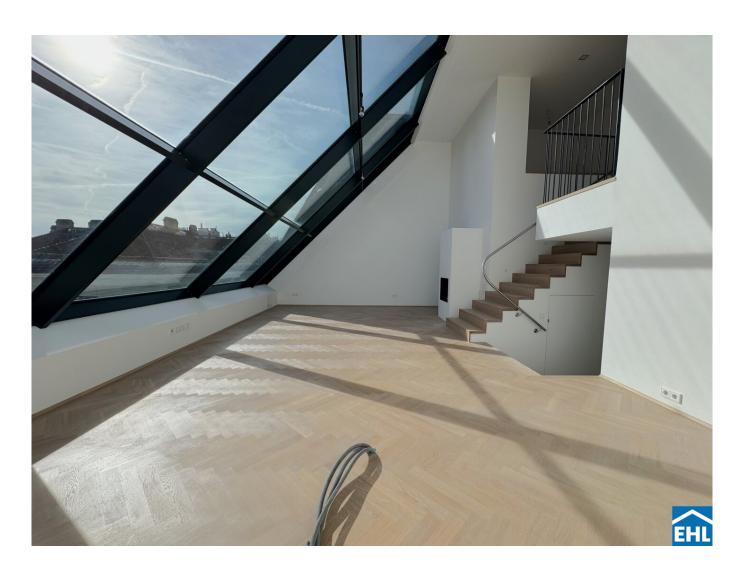


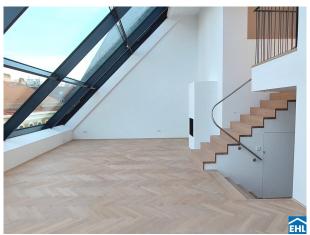
**Ilse Reindl** 

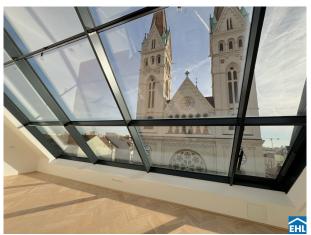


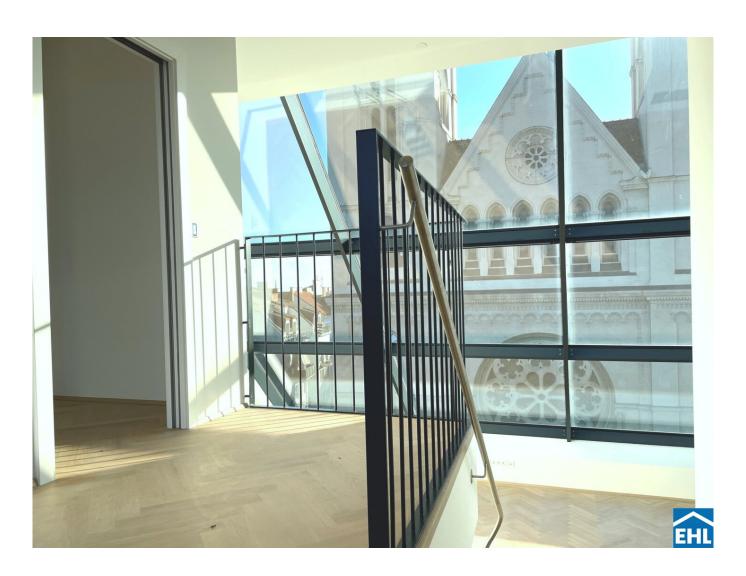






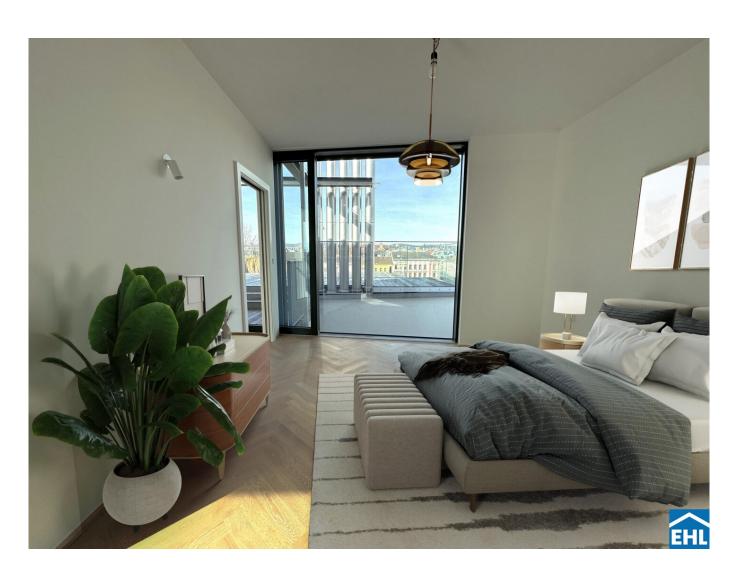


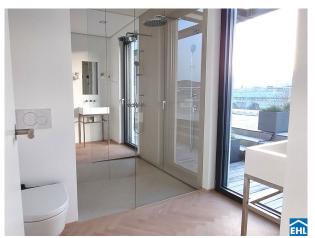










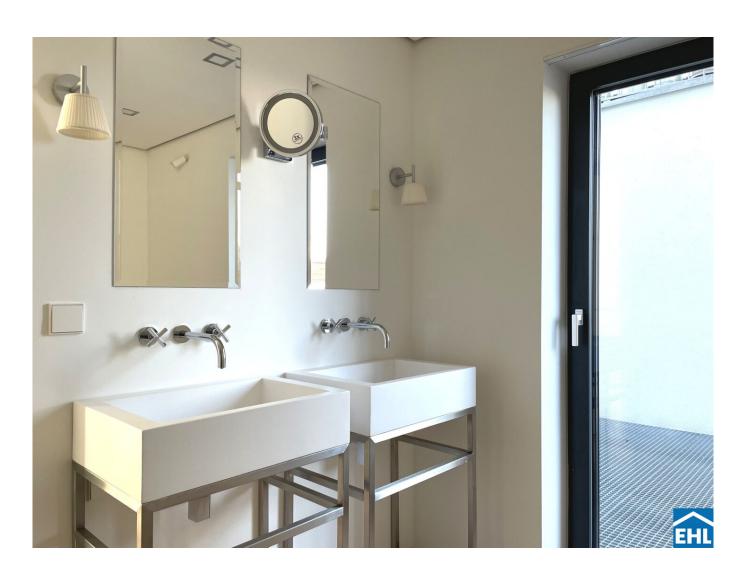












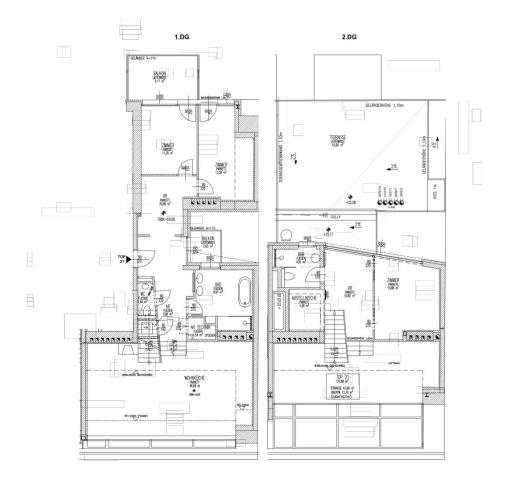














## **Objektbeschreibung**

### Licht. Luft. Lebensgefühl.

In dieser außergewöhnlichen Dachgeschoss-Maisonette erwartet Sie nicht nur ein Zuhause – sondern ein stilvoller Rückzugsort mit atemberaubender Aussicht und kompromisslosem Komfort. Hoch über den Straßen des 9. Bezirks, mit freiem Blick über Wien bis zum Kahlenberg, erleben Sie Wohnen in seiner schönsten Form.

#### Raum für Genuss – Leben auf zwei Ebenen

Bereits beim Betreten der unteren Wohnebene spüren Sie: Diese Wohnung ist etwas Besonderes. Die großzügige, offen gestaltete Wohnküche bildet das Herzstück dieser Etage – ein Ort, der zum Verweilen, Kochen, Lachen und Zusammensein einlädt. Riesige Fensterflächen öffnen den Raum zur Stadt hin und lassen Tageslicht in jeder Nuance einströmen. Der Blick auf die majestätische Canisiuskirche ist dabei ein tägliches Highlight – besonders am Abend, wenn die Lichter Wiens langsam erwachen.

Ein eleganter Kamin setzt einen stimmungsvollen Kontrapunkt und schenkt behagliche Wärme an kühleren Tagen – die perfekte Kulisse für entspannte Abende. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei ruhige Schlafzimmer, ein edles Badezimmer mit freistehender Wanne, großzügiger Walk-in-Dusche und Doppelwaschbecken, ein separates WC, einen praktischen Abstellraum sowie einen Balkon mit Blick in den Innenhof.

#### Privatsphäre & Panorama – die obere Etage

Über eine stilvolle Treppe erreichen Sie das Obergeschoss, wo sich ein weiteres exklusives Schlafzimmer mit angeschlossenem Bad befindet – ausgestattet mit Dusche und WC. Hier genießen Sie maximale Privatsphäre – ideal als Schlafzimmer oder als ruhiger Homeoffice-Bereich mit einem weiteren Badezimmer.

Ein besonderes Highlight: Die über 60 m² große, sonnige Terrasse. Großflächige Hebe-Schiebetüren verbinden Innen und Außen fließend und machen diese Terrasse zum spektakulären zweiten Wohnzimmer. Ob Frühstück mit Blick auf die erwachende Stadt oder Sundowner mit Freunden – dieser Weitblick bis zum Kahlenberg ist pure Lebensqualität.

#### Intelligent ausgestattet - Komfort in Perfektion

Diese Wohnung steht für höchste technische Raffinesse und stilvolles Wohnen:

- Fußbodenheizung sowie Boden- und Wandkühlung für ganzjährigen Wohnkomfort
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe ökologisch und nachhaltig
- Intelligentes BUS-System zur Steuerung von Licht, Temperatur und Jalousien
- Hochwertigste Materialien und liebevoll ausgewählte Ausstattung bis ins Detail
- Barrierefreier Zugang durch Lift komfortabel und zukunftsorientiert

### Altbau mit Seele - modern interpretiert

Das Haus selbst stammt aus dem Jahr 1934 und verbindet charmanten Altbaucharakter mit zukunftsweisender Technik. Die hofseitige thermische Sanierung sowie 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster schaffen ein energieeffizientes Wohnklima – bei gleichzeitiger Bewahrung des architektonischen Erbes. Ein Gebäude mit Geschichte, das heute den Ansprüchen urbaner Ästhetik und Nachhaltigkeit gerecht wird.

Ein zusätzlicher Pluspunkt in dieser Lage: vier hauseigene Kfz-Stapelparkplätze – optional erwerbbar und besonders begehrt in innerstädtischen Lagen.

#### Wohnen im Alsergrund – mitten in Wien, aber über dem Trubel

Diese exklusive Wohnung befindet sich in einer der charmantesten Gegenden Wiens – im Herzen des 9. Bezirks, direkt gegenüber der beeindruckenden Canisiuskirche. Nur wenige Schritte vom beliebten Sobieskiplatz entfernt, leben Sie hier eingebettet in Geschichte, Kultur und urbanem Lebensgefühl.

- Exzellente Infrastruktur mit Nahversorgung, Cafés und Restaurants
- Perfekte Anbindung an U-Bahn, Straßenbahn und Buslinien
- Nähe zu Universitäten, Schulen und medizinischen Einrichtungen
- Historische Straßenzüge, grüne Oasen und das Flair eines echten Wiener Grätzels

#### Fazit – Ihr Leben über den Dächern der Stadt

Diese Maisonette ist kein Kompromiss – sie ist ein Statement. Für Individualisten mit Sinn für Ästhetik. Für Familien, die Raum und Rückzug suchen. Für alle, die Wien lieben und hoch hinauswollen.

Ein Zuhause mit Weitblick – in jeder Hinsicht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m Apotheke <250m Klinik <250m Krankenhaus <750m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m Kindergarten <250m Universität <500m Höhere Schule <250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <2.000m

#### Sonstige

Geldautomat <250m Bank <250m Post <250m Polizei <750m

#### Verkehr

Bus <250m U-Bahn <250m Straßenbahn <250m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap