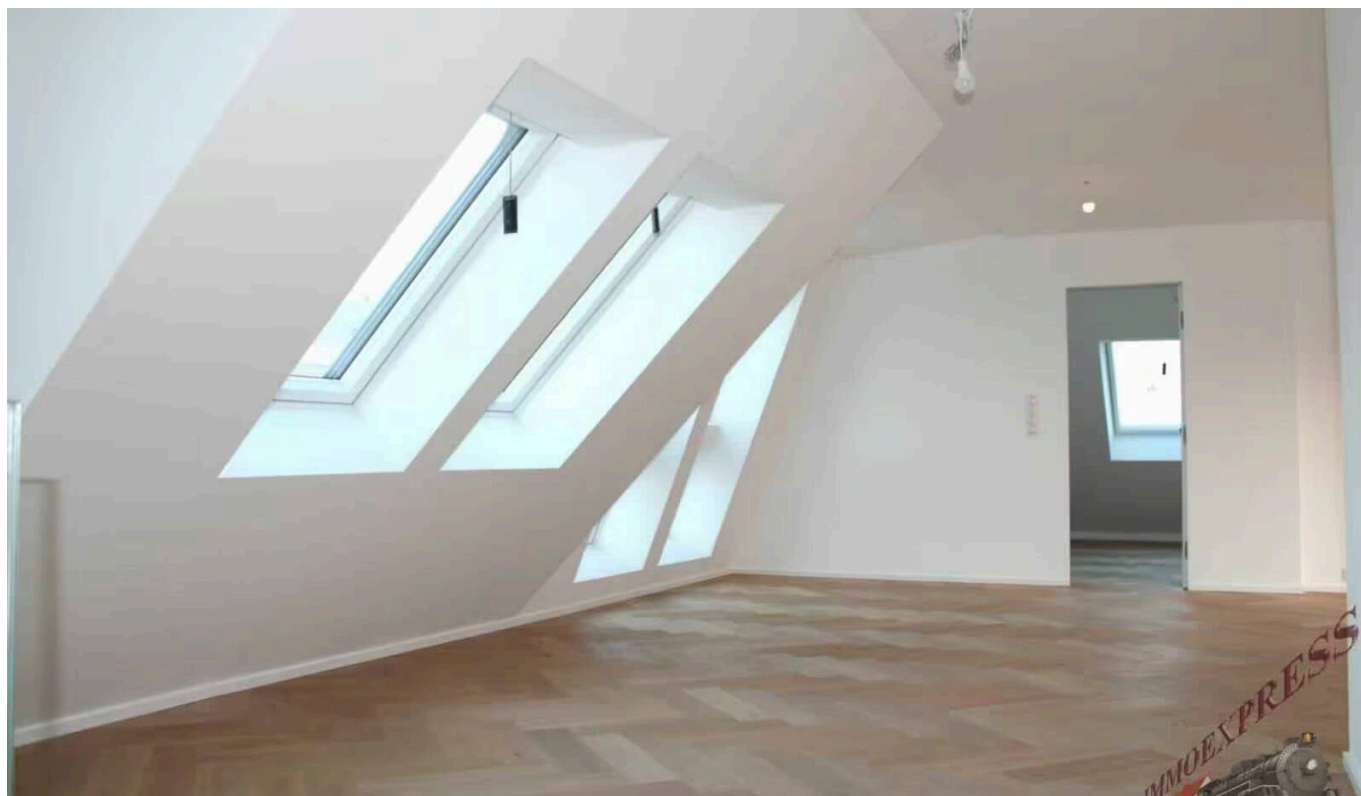




Sehr schöne Dachgeschosswohnung mit 175m² im 9. Bezirk mit Terrasse und Balkon

Maisonette-Wohnung · 1090 Wien

ZU VERKAUFEN

1.665.000 €
175 m²

Wohn-/Nutzfläche

5

Zimmer

2025

Baujahr

■ Eckdaten

 Wohn-/Nutzfläche **175 m²**

 Zimmer **5**

 Badezimmer **3**

 Baujahr **2025**

 Objektart **Maisonette-Wohnung**

 Vermarktung **Zu Verkaufen**

 Objektnummer **O2100168468**

■ Beschreibung

Diese außergewöhnliche, erst kürzlich ausgebauten Dachgeschosswohnung vereint **luxuriöses Wohnen, kreatives Design** und **modernste Technik** zu einem einzigartigen Gesamterlebnis.

Auf rund **175 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl repräsentative als auch private Bereiche perfekt kombiniert. Hochwertige Materialien, nachhaltige Technologien und stilvolle Innenarchitektur schaffen eine Atmosphäre, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Für diese Wohnung werden 2 Wohnungen, welche zum Verkauf stehen zusammen gelegt.

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens und überzeugt durch eine ideale Lage.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Wiener Innenstadt ist schnell erreichbar.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie nahegelegene Grünflächen und kulturelle Einrichtungen sorgen für eine hohe Lebensqualität und machen diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren besonders attraktiv.

Es stehen unterschiedliche Wohnungen in unterschiedlichen Größen zur Verfügung - die Bilder und die Beschreibung im Anhang sind von den Wohnungen, welche zur Verfügung stehen.

Raumaufteilung

- repräsentatives Foyer
- großzügiges Esszimmer mit integriertem Küchenbereich (ideal für Familien & Gäste)
- separates Wohnzimmer mit offener Treppe
- 5 flexibel nutzbare Zimmer (Schlafzimmer, Büro, Gym)
- 3 Badezimmer
 - walk-In-Dusche
 - Badewanne
- 3 extra Wc's
- Terrasse & Balkon
- Abstell- / Haustechnikraum

Die Ausstattung überzeugt durch eine perfekte Kombination aus Design, Komfort und Funktionalität:

- Smart-Home-System (App-steuerbar)
- Luftwärmepumpe
- Klimaanlage
- separat regulierbare Fußbodenheizung
- edler Fischgräten -Parkett
- großformatige Designfliesen
- hochwertige Badezimmer mit Regendusche & Markenarmaturen
- elegante Holzvertäfelung im Treppenbereich
- Glasgeländer auf Terrasse & Balkon
- Sicherheitseingangstüre
- flächenbündige Innentüren
- elektrische Fenster & Beschattungssystem
- flexible Nutzung:

- Großzügige Familienresidenz
- Kombination Wohnen & Arbeiten
- Gäste- oder Personalapartment
- individuelle Anpassungen nach Rücksprache mit Architekten möglich
- Aufzug direkt ins Dachgeschoss
- gepflegter, repräsentativer Altbau
- eigenes Kellerabteil

Kaufpreis VB 1.665.000,-

Stromkosten monatlich nach Verbrauch
 Heizkosten monatlich nach Verbrauch
 Betriebskosten monatlich ca. 310,- Euro
 Rücklage monatlich ca. 220,- Euro

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr

Provision 3 % + 20 % UST

1,5% + 20% UST Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragsersteller -

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne Herr Josef Fuhrmann unter 0664 433 22 83 oder j.fuhrmann@immo.express zur Verfügung

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Zentrale und gefragte Wohnlage im 9. Bezirk mit ausgezeichneter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Straßenbahn, Bus sowie die U6 sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und andere Bezirke.

Top Lage mit Terrasse und Balkon

Ausstattung

Abstellraum Fernblick Kabel/Sat-TV Keller Neubau Personenaufzug vollerschlossen

Weitere Details

Etage	5	Kellerfläche	3 m²
Top-Nummer	30+31	Wohneinheiten	31
Bezirk	Wien	Heizart	Luft-Wärmepumpe
Stadtbezirk	9. Alsergrund	Bodenbelag	Parkett

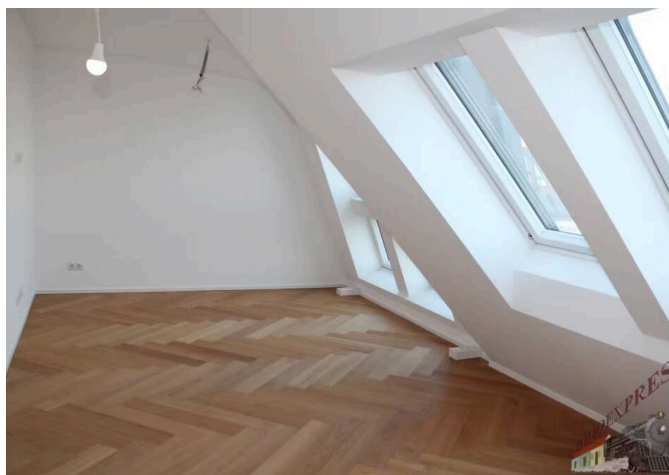
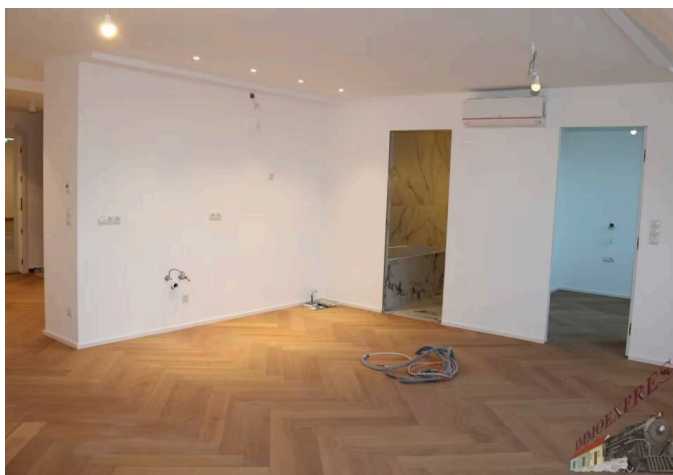
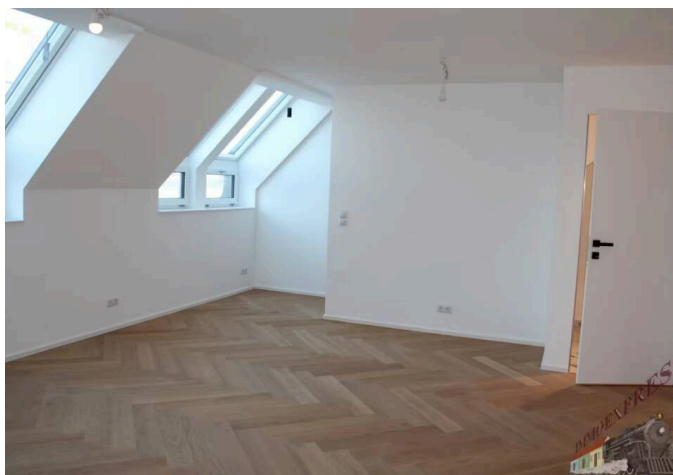
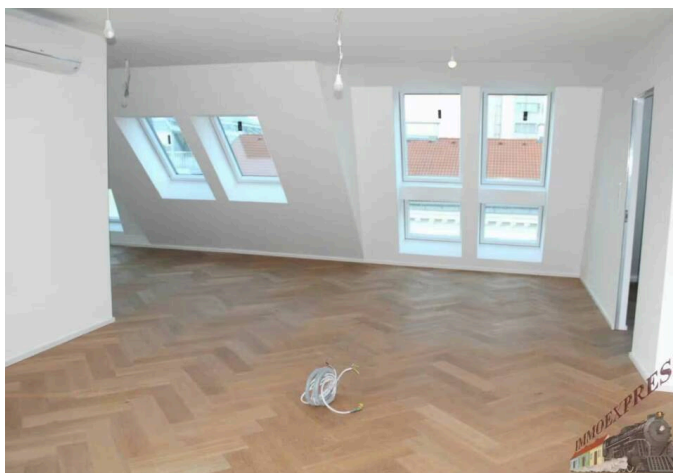
Lage	W Norden
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	282,58 €
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	282,58 €
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	282,58 €
Käuferprovision	3 % zzgl. 20% MwSt.
Hinweise zu den Preisen	Verhandlungsbasis
Wohnfläche	175 m ²
Gesamtfläche	175 m ²
Separate WCs	3
Balkonfläche	9,59 m ²
Terrassenfläche	6,13 m ²

■ Energieausweis

Kennwert	35 kWh/(m ² *a)
----------	----------------------------

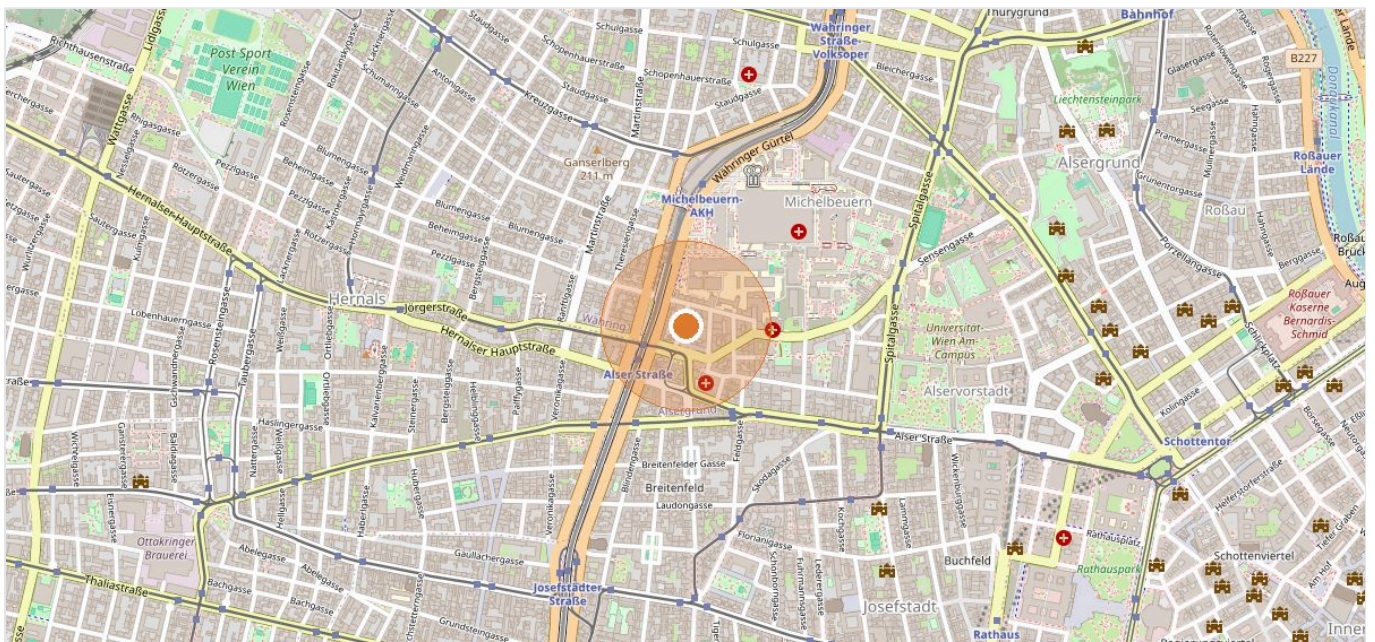
Badausstattung	Dusche, Badewanne, Fenster
Küche	Teilweise
Fenster-Material	Kunststoff/Alu
Türen	Holz
Waschmaschinenanschluss	Ja
Separates WC	1
Doppelwaschbecken	Ja
Zustand	Erstbezug
Verfügbar ab	Ab sofort
Zielgruppe	Familie, Paare, WG's, Anleger

■ Impressionen





■ Lage



1090 Wien · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

■ Ihr Ansprechpartner



Josef Fuhrmann

Mobil +43 664 43 32 283

E-Mail j.fuhrmann@immo.express



ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

Online ansehen: <https://immo.express/?p=287631>

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.