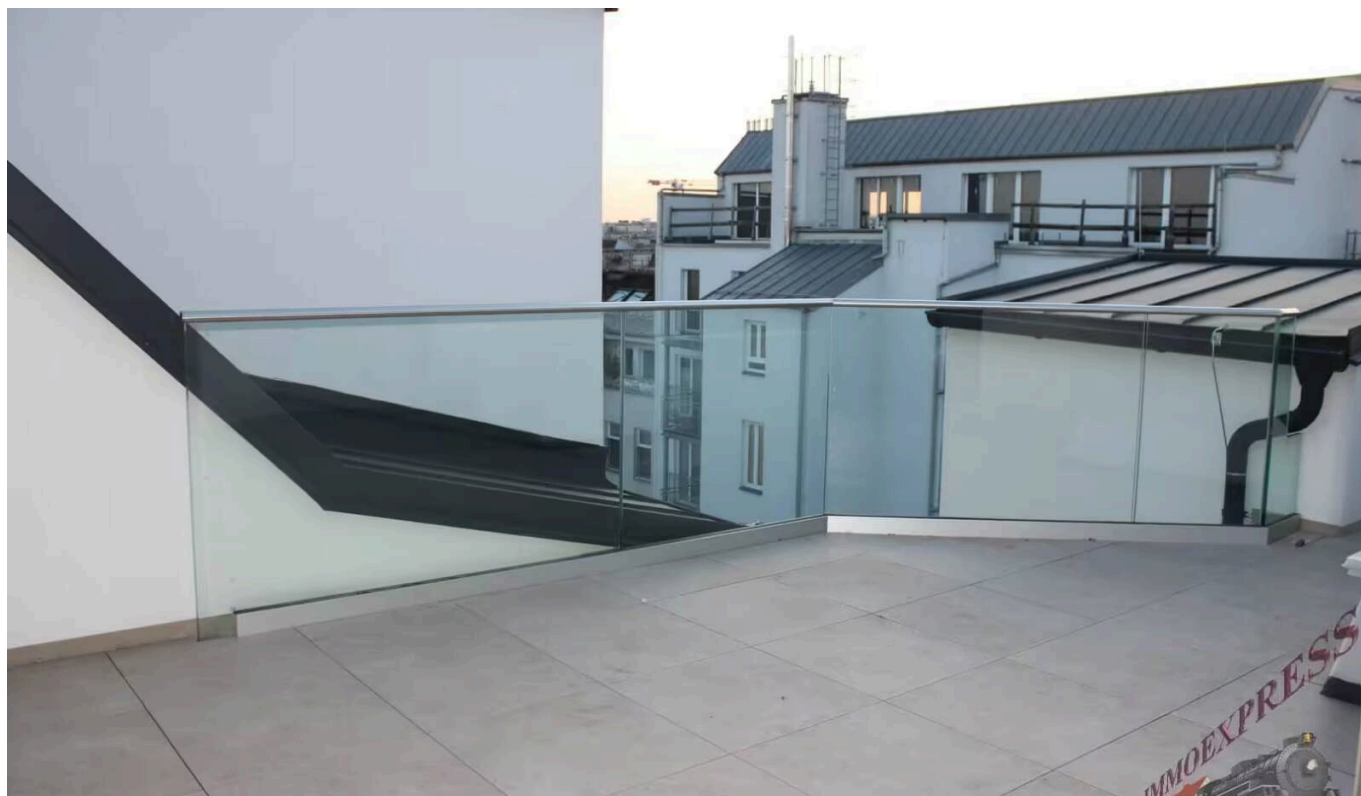




Gut gelegene Dachgeschosswohnung im 9. Bezirk mit Balkon und Terrasse

Maisonette-Wohnung · 1090 Wien

ZU VERKAUFEN

690.000 €

73 m²

Wohn-/Nutzfläche

2

Zimmer

2025

Baujahr

■ Eckdaten

Wohn-/Nutzfläche **73 m²**

Zimmer **2**

Badezimmer **1**

Baujahr **2025**

Objektart **Maisonette-Wohnung**

Vermarktung **Zu Verkaufen**

Objektnummer **O2100168148**

■ Beschreibung

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

Auf rund **73 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.

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
- 1 Schlafzimmer
- 1 luxuriöses Badezimmer
 - walk-In-Dusche
 - Badewanne
- 1 Gästetoilette
- 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 690.000,-

Stromkosten	monatlich nach Verbrauch
Heizkosten	monatlich nach Verbrauch
Betriebskosten	monatlich 243,21 Euro
Rücklage	monatlich 150,13 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 ausgezeichneten 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.

Ausstattung

Abstellraum	Fernblick	Kabel/Sat-TV	Keller	Neubau	Personenaufzug	vollerschlossen
-------------	-----------	--------------	--------	--------	----------------	-----------------

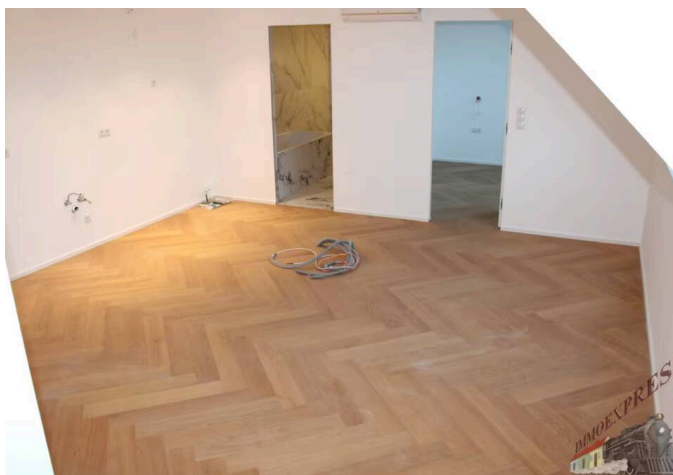
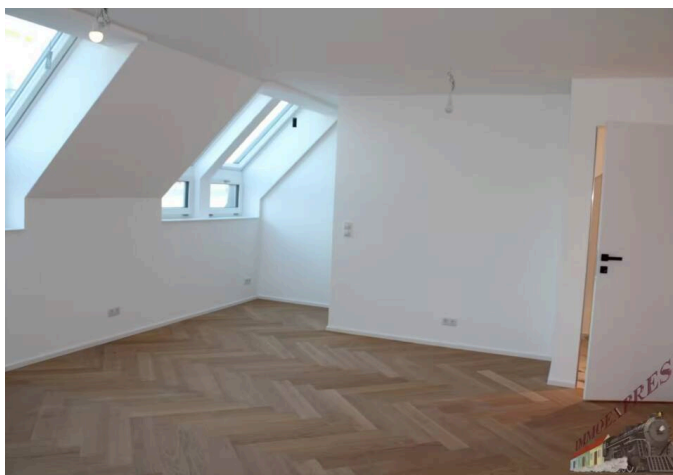
Weitere Details

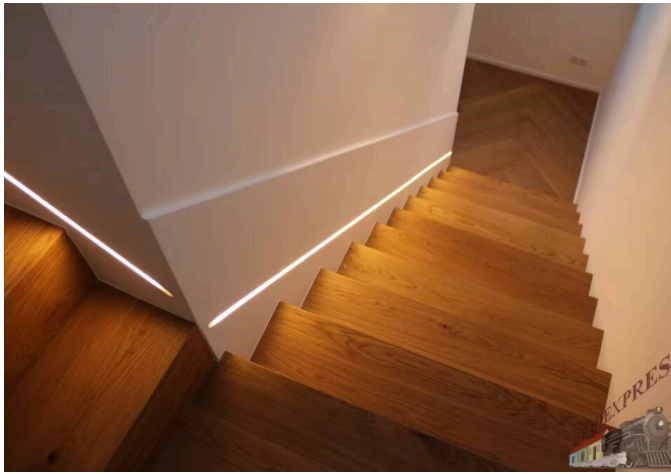
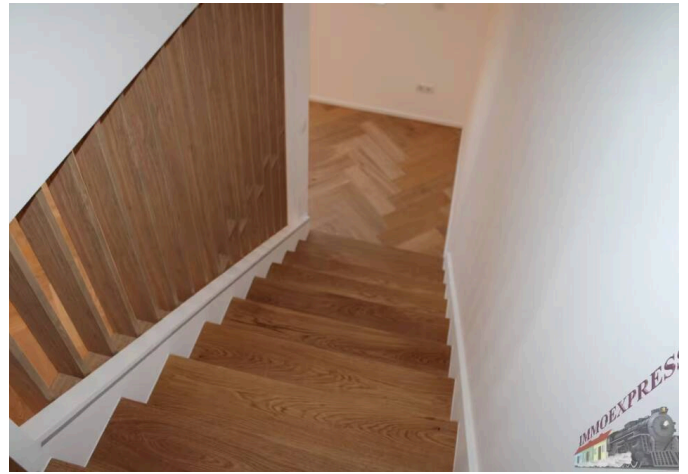
Etage	5	Terrassenfläche	17,05 m ²
Top-Nummer	27	Kellerfläche	2 m ²
Bezirk	Wien	Wohneinheiten	31
Stadtbezirk	9. Alsergrund	Heizart	Luft-Wärmepumpe
Lage	W Norden	Bodenbelag	Parkett

Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	221,10 €
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	221,10 €
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	221,10 €
Käuferprovision	3 % zzgl. 20% MwSt.
Hinweise zu den Preisen	Verhandlungsbasis
Wohnfläche	73 m²
Gesamtfläche	73 m²
Separate WCs	1
Balkonfläche	6,58 m²
■ Energieausweis	
Kennwert	35 kWh/(m²*a)

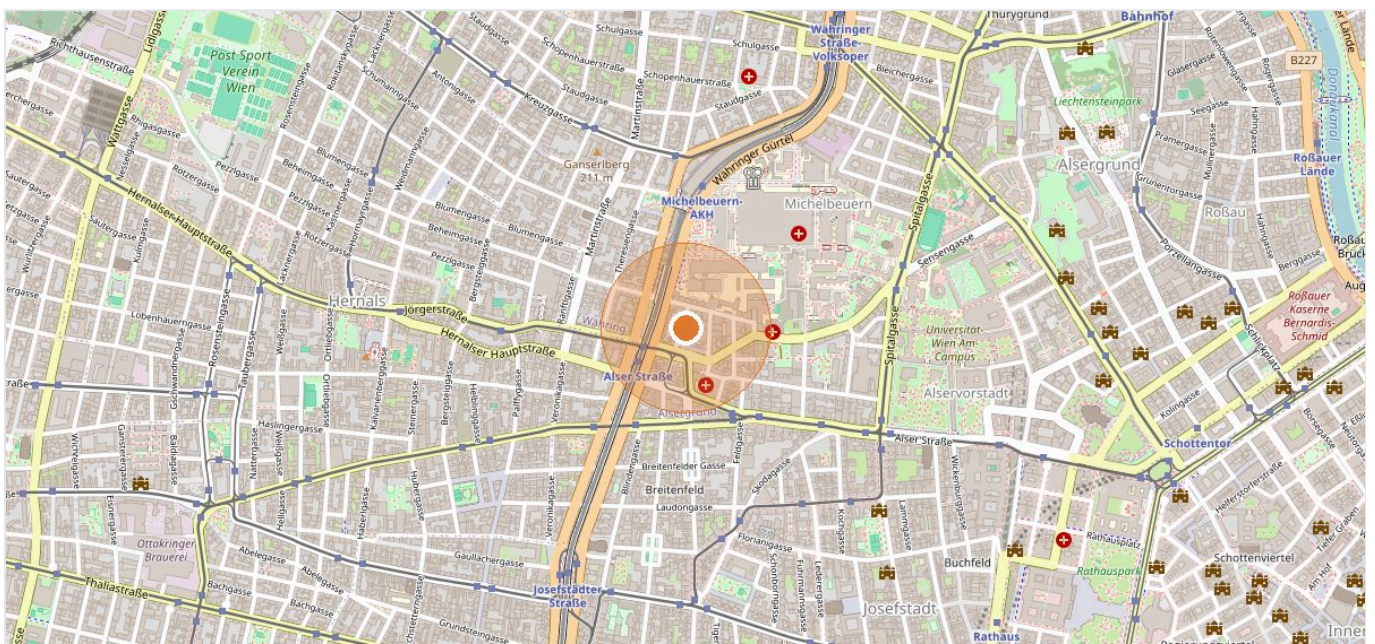
Badausstattung	Dusche, Badewanne
Küche	Teilweise
Fenster-Material	Kunststoff/Alu
Türen	Holz
Waschmaschinenanschluss	Ja
Separates WC	1
Zustand	Erstbezug
Verfügbar ab	Ab sofort
Zielgruppe	Familie, Paare, WG's, Anleger

■ 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=287855>

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.