



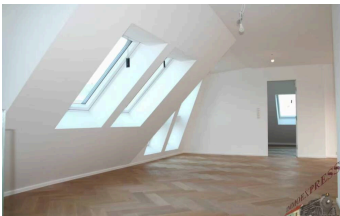
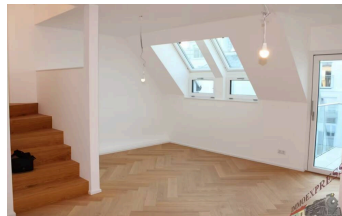
Exklusive Dachgeschosswohnung im 9. Bezirk mit Terrasse

1090 Wien

ZU VERKAUFEN

845.000 €

Wohn-/Nutzfläche	93 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2025
Objektart	Maisonette-Wohnung
Vermarktung	Zu Verkaufen
Objektnummer	O2100168147



BESCHREIBUNG

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

Auf rund **93 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
- 2 flexibel nutzbare Zimmer (Schlafzimmer, Büro, Gym)
- 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

AUSSTATTUNG

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

WEITERE DETAILS

Etage	5
Top-Nummer	30
Bezirk	Wien
Stadtbezirk	9. Alsergrund
Lage	W Norden
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	118,94 €
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	118,94 €
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	118,94 €

- Aufzug direkt ins Dachgeschoss
- gepflegter, repräsentativer Altbau
- eigenes Kellerabteil

Kaufpreis VB 845.000,-

Die vollständige Beschreibung finden Sie online (QR-Code).

ENERGIEAUSWEIS

Kennwert

35 kWh/(m²*a)

IHR ANSPRECHPARTNER



Josef Fuhrmann

Mobil: +43 664 43 32 283

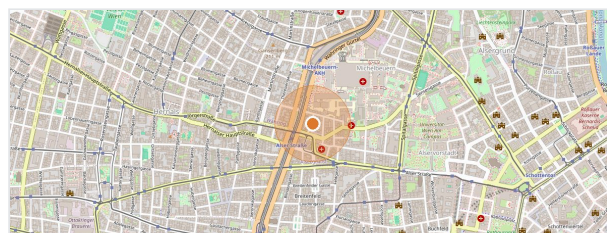
E-Mail: j.fuhrmann@immo.express



ONLINE ANSEHEN

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

LAGE



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

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. Online ansehen: <https://immo.express/?p=287874>