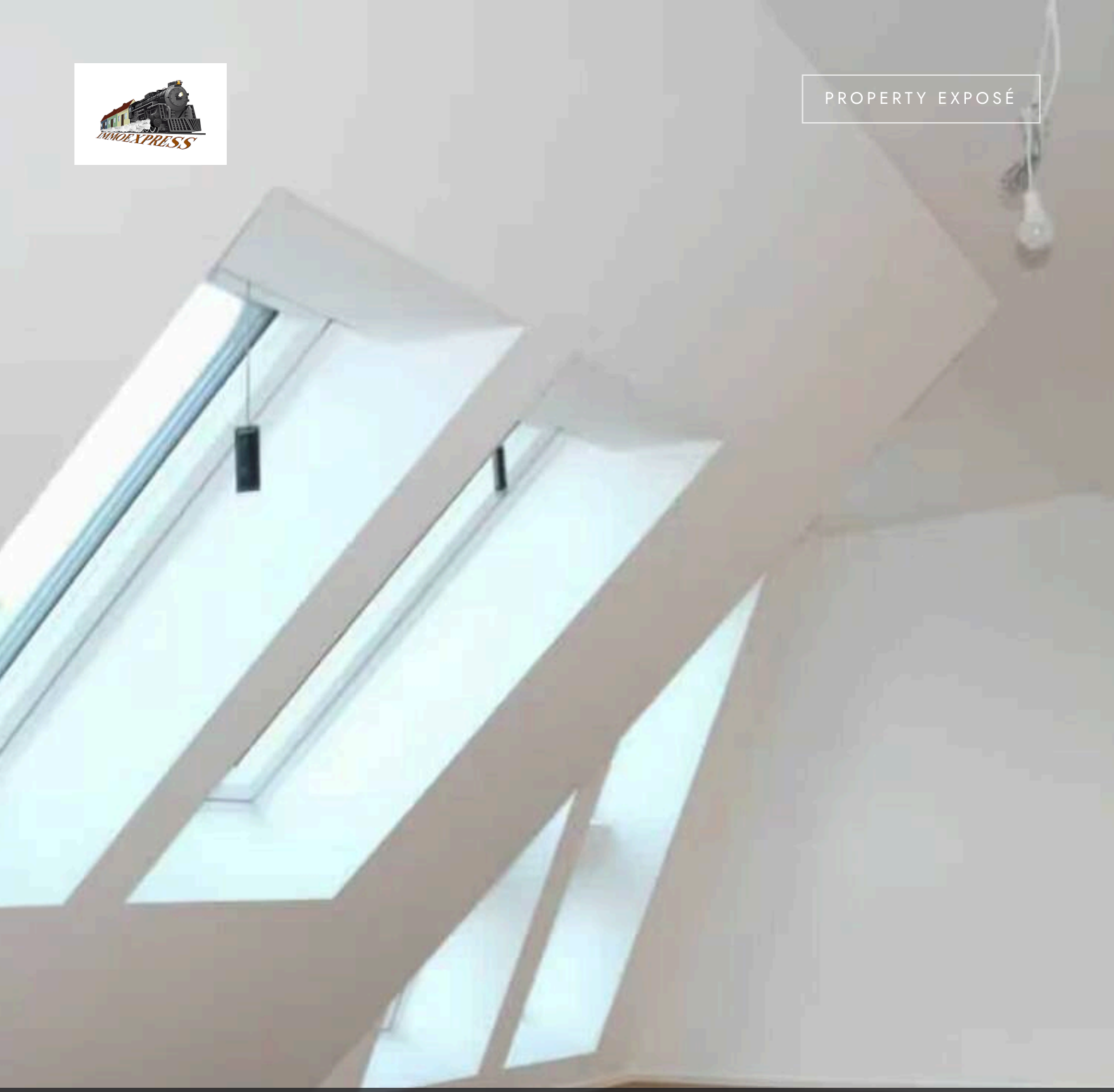


PROPERTY EXPOSÉ

WIEN @EN · MAISONETTE

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

| 1.665.000 € | 175 m² | 5 | 2025 |
|---|---|---|---|
| FOR SALE | LIVING/USABLE AREA | ROOMS | YEAR BUILT |

DESCRIPTION

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

**1.665.000 €**
FOR SALE

| | | | |
|---|---|---|---|
| Living/usable area | 175 m² | Property type | Maisonette |
| Rooms | 5 | Offer | For sale |
| Bathrooms | 3 | Property ID | O2100168468 |
| Year built | 2025 | Energy index | 35 kWh/(m²*a) |

Diese außergewöhnliche, erst kürzlich ausgebaute 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.

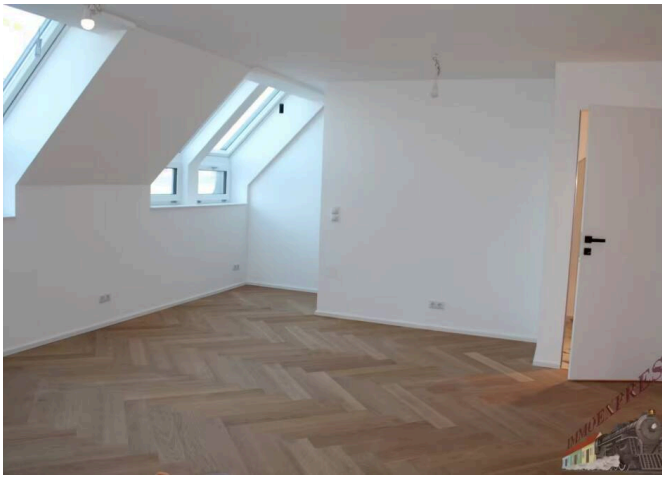
Zentrale und gefragte Wohnlage im 9. Bezirk mit ausgezeichneter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

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.

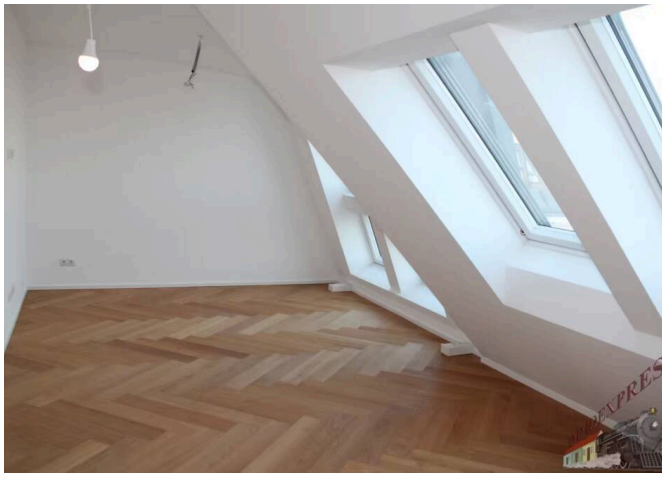
Top Lage mit Terrasse und Balkon

## IMPRESSIONS













## FEATURES

- Storeroom
- Basement
- Fully developed
- Panoramic View
- New Building
- Cable/Satellite TV
- Elevator

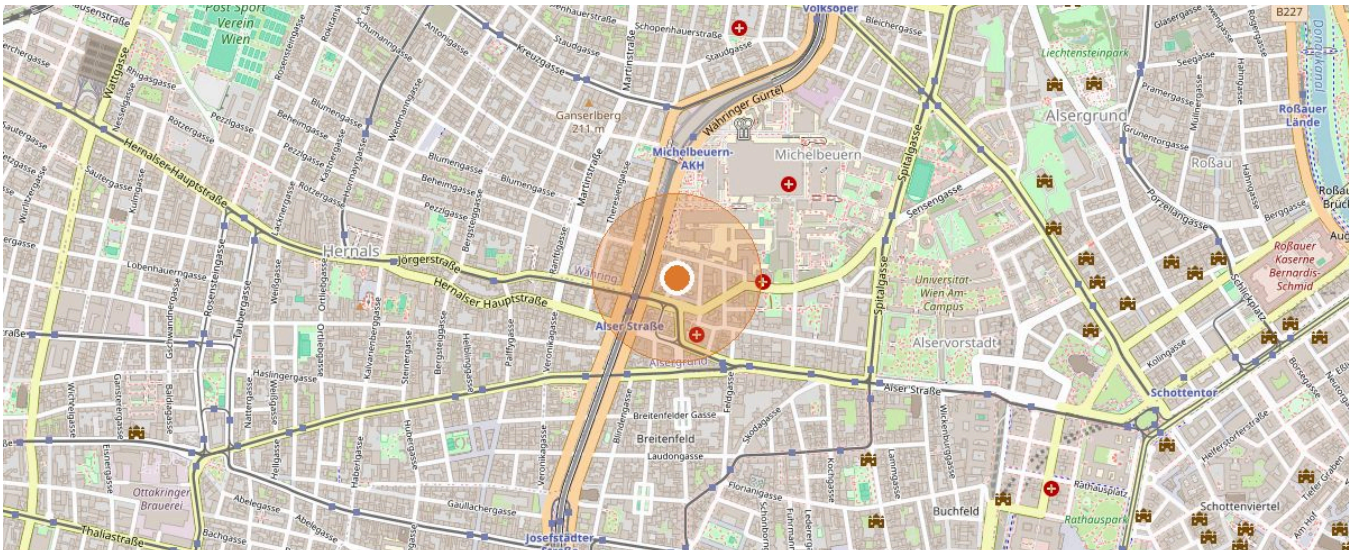
## FURTHER DETAILS

| | | | |
|---|---|---|---|
| Floor | 5 | Basement Space | 3 m² |
| Apartment No. (Top) | 30+31 | Living Units | 31 |

| | |
|---|---|
| District | **Wien** |
| City District | **9. Alsergrund** |
| Location Quality | **W Norden** |
| Monthly Service Charges | **282,58 €** |
| Operational Service Charges excl. VAT | **282,58 €** |
| Monthly Costs excl. VAT | **282,58 €** |
| Buyer's Commission | **3 % zzgl. 20% MwSt.** |
| Prices Remark | **Negotiable** |
| Living Area | **175 m²** |
| Total Area | **175 m²** |
| Lavatories | **3** |
| Balcony Space | **9,59 m²** |
| Terrace Space | **6,13 m²** |

| | |
|---|---|
| Heating Fuel | **Air source heat pump** |
| Flooring | **Parquet** |
| Bath Features | **Shower, Bathtub, Window** |
| Kitchen | **Partial** |
| Window Type | **Plastic/aluminium** |
| Doors | **Wood** |
| Washing Machine Connection | **Yes** |
| Separate WC | **1** |
| Double Sink | **Yes** |
| Condition | **First occupancy** |
| Available from | **Immediately** |
| Target Group | **Familie, Paare, WG´s, Anleger** |

## LOCATION & YOUR CONTACT




1090 Wien · Map data © OpenStreetMap contributors



YOUR CONTACT


## Josef Fuhrmann

Mobile: +43 664 43 32 283

Email: j.fuhrmann@immo.express


VIEW ONLINE




All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only.