

Exklusive Dachgeschosswohnung im 9. Bezirk mit Balkon und Terrasse

Maisonette · 1090 Wien

FOR SALE
820.000 €

82 m²	3	2025
Living/usable area	Rooms	Year built

Key facts

Living/usable area	82 m²	Property type	Maisonette
Rooms	3	Offer	For sale
Bathrooms	1	Property ID	O2100168149
Year built	2025		

Description

Diese außergewöhnliche, erst kürzlich ausgebaute Dachgeschosswohnung vereint **luxuriöses Wohnen**, **kreatives Design** und **modernste Technik** zu einem einzigartigen Gesamterlebnis.
Auf rund **82 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
- Aufzug direkt ins Dachgeschoss
- gepflegter, repräsentativer Altbau
- eigenes Kellerabteil

Kaufpreis VB 820.000,–

Stromkosten monatlich nach Verbrauch
Heizkosten monatlich nach Verbrauch
Betriebskosten monatlich 180,– Euro
Rücklage monatlich 140,– 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.

Features

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

Further details

Floor	5
Apartment No. (Top)	31
District	Wien
City District	9. Alsergrund
Location Quality	W Norden

Terrace Space	4,78 m²
Basement Space	2 m²
Living Units	31
Heating Fuel	Air source heat pump
Flooring	Parquet
Bath Features	Shower, Bathtub

Monthly Service Charges	163,64 €
Operational Service Charges excl. VAT	163,64 €
Monthly Costs excl. VAT	163,64 €
Buyer's Commission	3 % zzgl. 20% MwSt.
Prices Remark	Negotiable
Living Area	82 m²
Total Area	82 m²
Lavatories	1
Balcony Space	9,06 m²
Terraces	1

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

Energy certificate

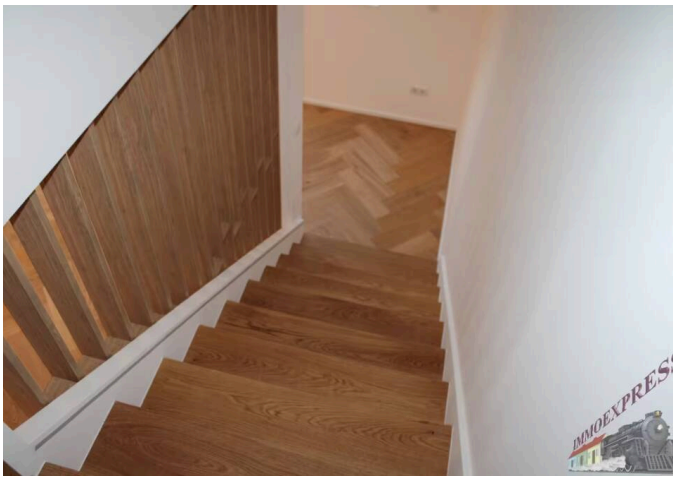
Energy index	35 kWh/(m²*a)

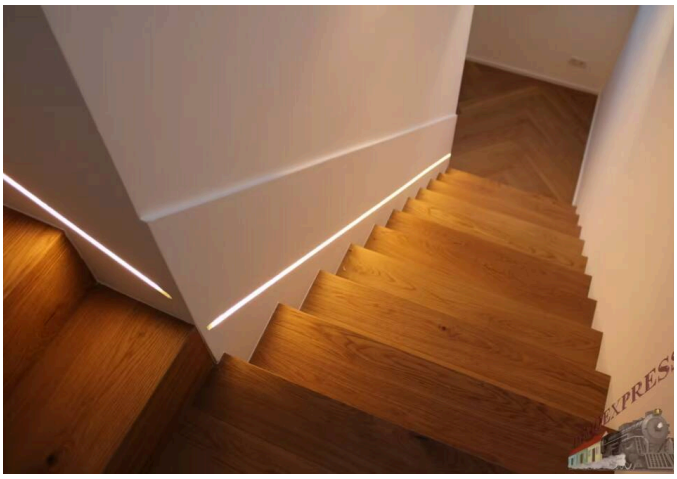
Impressions









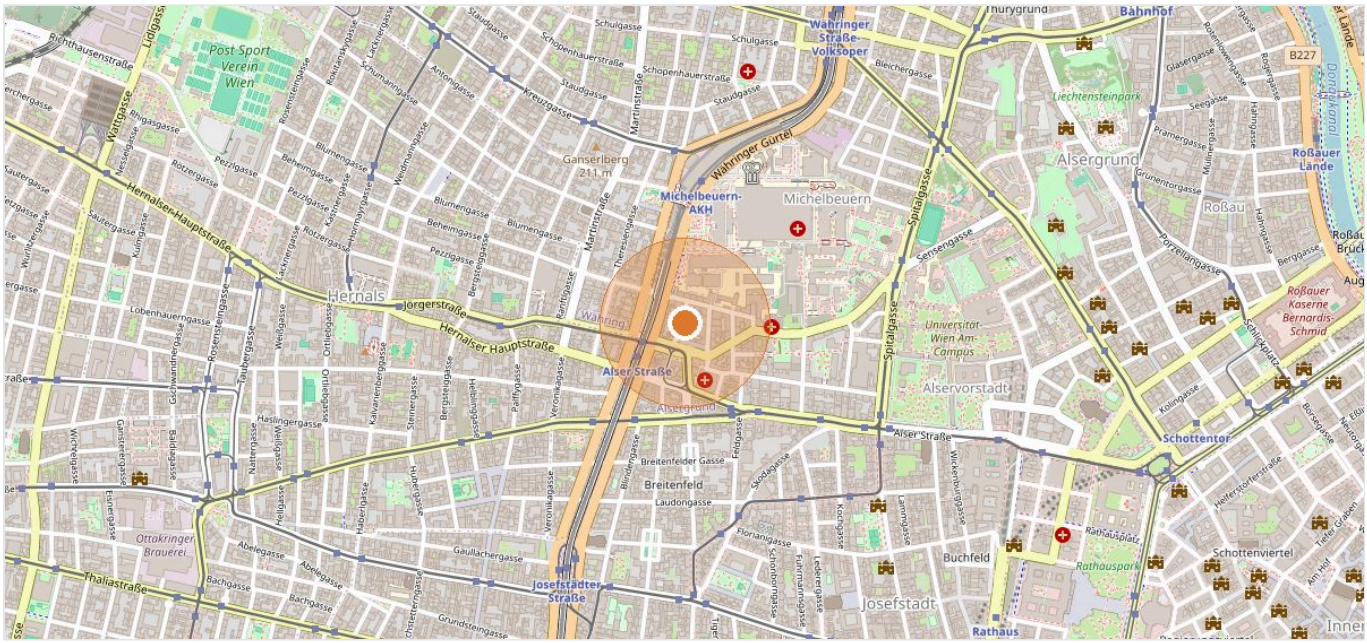








Location



1090 Wien · Map data © OpenStreetMap contributors

Your contact



Josef Fuhrmann

Mobile +43 664 43 32 283

Email j.fuhrmann@immo.express

VIEW ONLINE

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express
View online: https://immo.express/en/en/?p=287837

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.