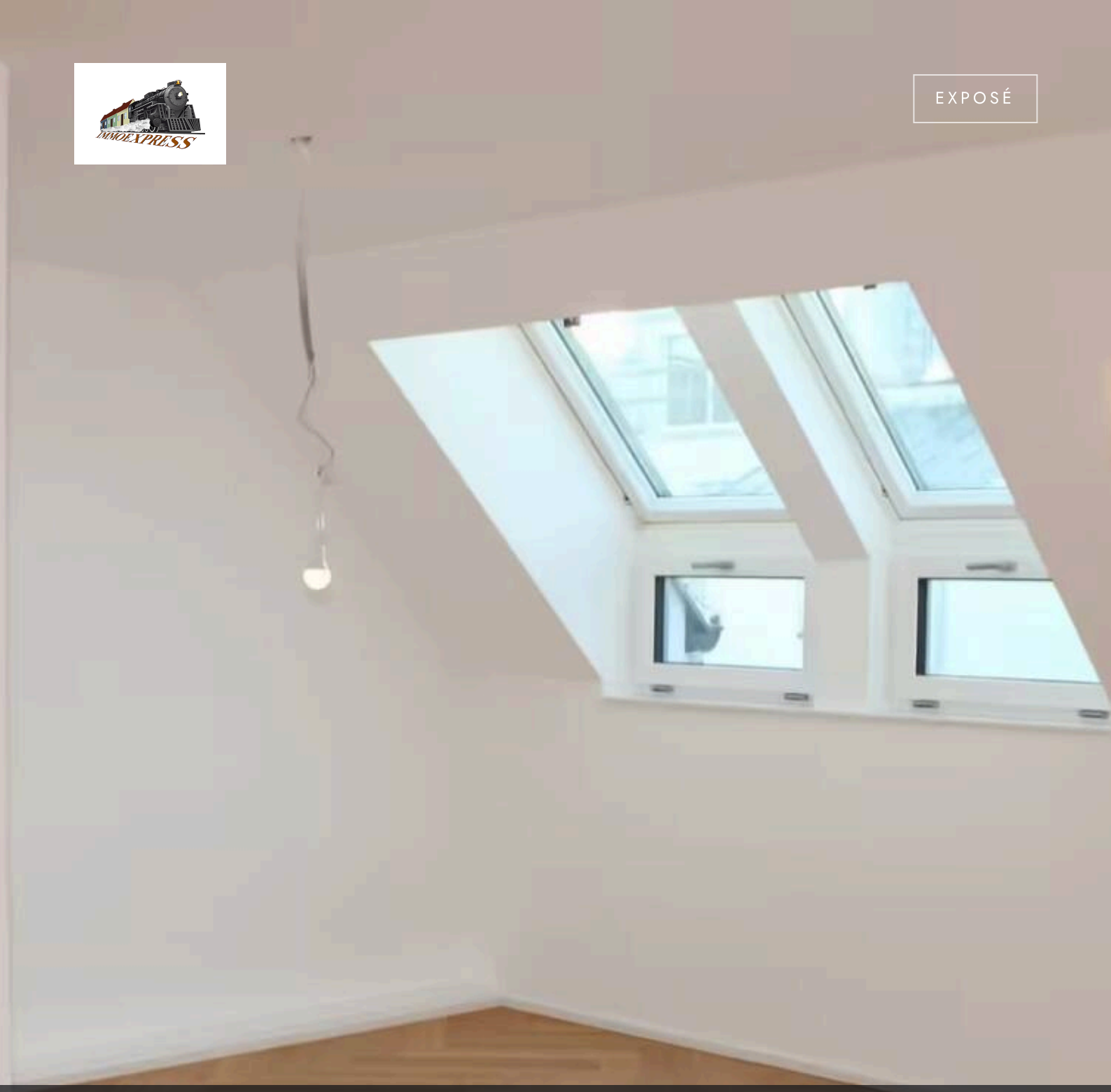
EXPOSÉ



WIEN · DÚPLEX

Exklusive Dachgeschosswohnung im 9. Bezirk mit Balkon und Terrasse

820.000 €	82 m²	3	2025
EN VENTA	SUPERFICIE	HABITACIONES	AÑO DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN

Exklusive Dachgeschosswohnung im 9. Bezirk mit Balkon und Terrasse

820.000 €
EN VENTA

Superficie	82 m²	Tipo de inmueble	Dúplex
Habitaciones	3	Oferta	En venta
Baños	1	Referencia	O2100168149
Año de construcción	2025	Índice energético	35 kWh/(m²*a)

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.

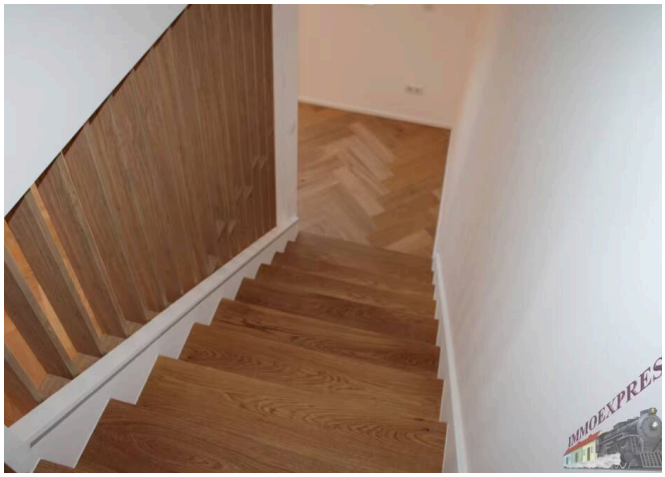
Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Straßenbahn, Bus sowie die U6 sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und andere Bezirke.

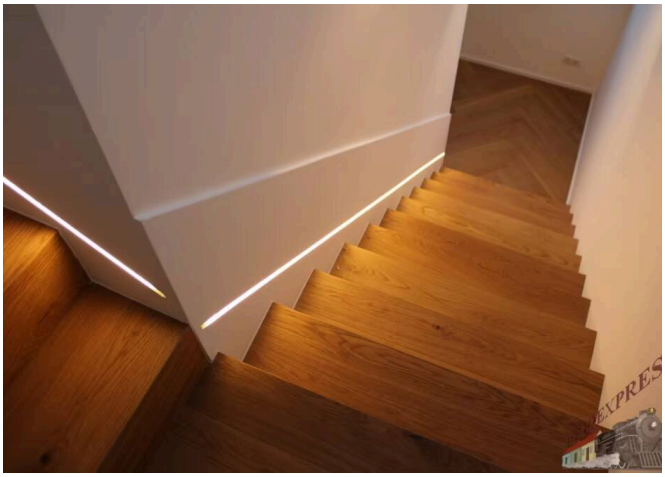
IMPRESIONES

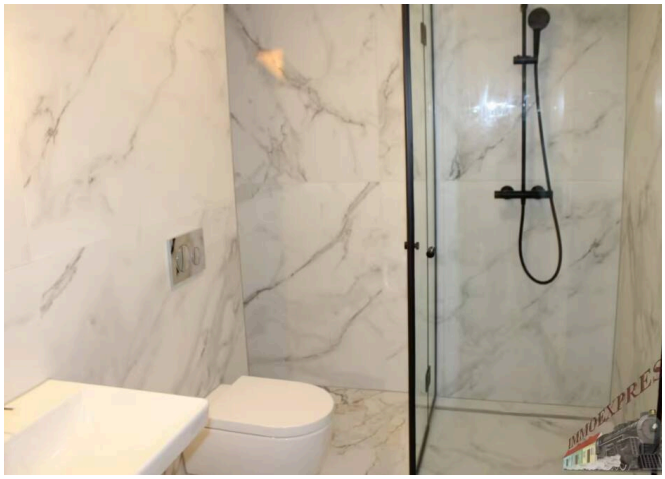


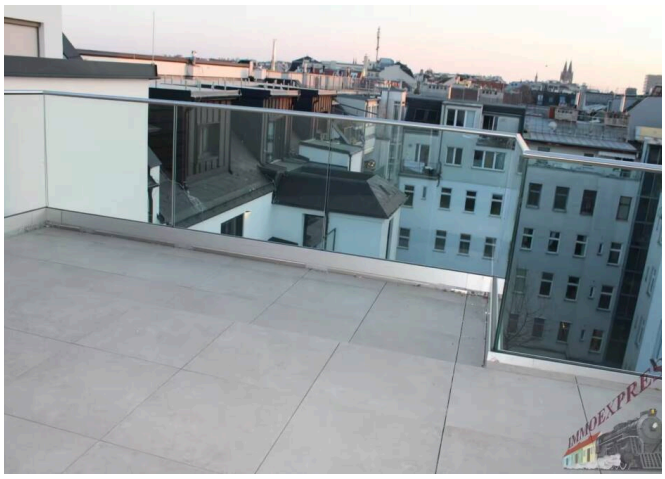










EQUIPAMIENTO

- Trastero
- Sótano
- Totalmente urbanizado
- Vistas panorámicas
- Obra nueva
- Televisión por cable/satélite
- Ascensor de pasajeros

MÁS DETALLES

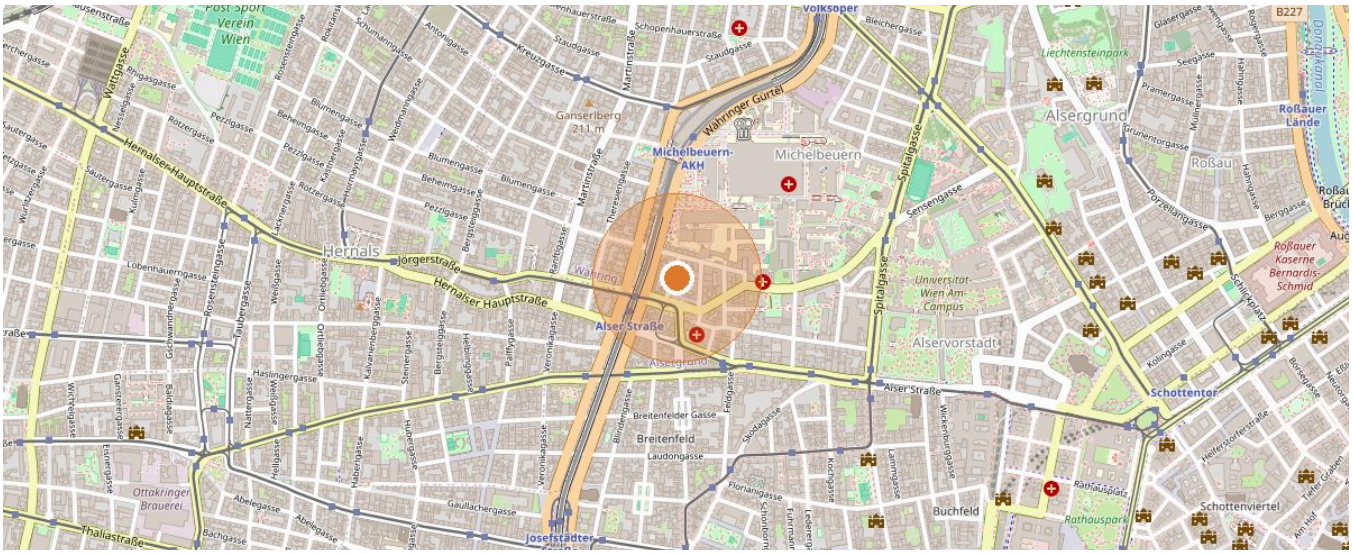
Planta	5
N.° de puerta (Top)	31

Superficie de terraza	4,78 m²
Superficie del sótano	2 m²

Distrito	**Wien**
Barrio	**9. Alsergrund**
Ubicación	**W Norden**
Gastos de comunidad mensuales	**163,64 €**
Gastos de explotación sin IVA	**163,64 €**
Gastos mensuales sin IVA	**163,64 €**
Comisión del comprador	**3 % zzgl. 20% MwSt.**
Observaciones sobre el precio	**Negociable**
Superficie habitable	**82 m²**
Superficie total	**82 m²**
Aseos	**1**
Superficie del balcón	**9,06 m²**
Terrazas	**1**

Unidades de vivienda	**31**
Fuente de energía de la calefacción	**Bomba de calor aire**
Suelos	**Parquet**
Equipamiento del baño	**Ducha, Bañera**
Cocina	**Parcial**
Tipo de ventanas	**PVC/aluminio**
Puertas	**Madera**
Toma para lavadora	**Sí**
Aseo independiente	**1**
Lavabo doble	**Sí**
Estado de conservación	**Primera ocupación**
Disponible a partir de	**Inmediatamente**
Público objetivo	**Familie, Paare, WG´s, Anleger**

UBICACIÓN & SU CONTACTO



1090 Wien · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap



SU CONTACTO

Josef Fuhrmann

Móvil: +43 664 43 32 283

Correo: j.fuhrmann@immo.express

VER EN LÍNEA

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Referencia O2100168149 · Fecha 19.11.2026

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.