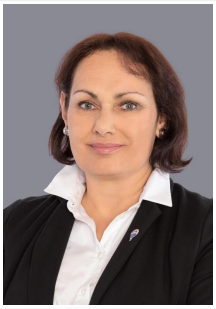
Kontakt



Mag. Ursula Hensel

Telefon : **+43/1/8909330**
Mobil : **+43 699 144 616 16**
E-Mail : **u.hensel@remax-emotion.at**
Büro : **RE/MAX Emotion in Wien-Penzing, MCZ Immobilien GmbH**
Adresse : **1140 Wien, Linzer Straße 407**
Weitere Objekte von diesem Makler

Grunddaten

Objekt Nummer:	**3141/2824**
Objekt Typ:	**Wohnung**
Bundesland:	**Wien**
Adresse:	**1050 Wien**
Kaufpreis:	**€ 1.300.000,-**
Wohnfläche:	**ca. 165,00 m²**
Zimmer:	**4**

Beschreibung

Urban und trendig – Dachgeschossmaisonette nahe des Naschmarkts

Durch einen Dachausbau eines charmanten Gründerzeithaus wurde diese großzügige 2- geschossige Wohnung 1989 errichtet. Die Wohnfläche von 165 Quadratmetern wird zusätzlich durch eine beeindruckende 50 m² Dachterrasse mit wunderbarem Blick über grüne Innenhöfe ergänzt und liegt in urbaner Umgebung nahe des Wientals und des beliebten Naschmarktes.

Hier kommen Sie zum Objektvideo: https://youtu.be/dCDplOltObI
Hier kommen Sie zur 360°Tour: https://360.remax.at/player/w4qko/de

Die lichtdurchflutete Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung: Auf der Wohnebene befinden sich der große Eingangsbereich, ein Wohn-/Esszimmer mit Küchenzeile, drei weitere Zimmer, das Bad sowie separates WC. Das Wohn/-Esszimmer und ein weiteres Zimmer sind straßenseitig nach Südosten gerichtet, die beiden anderen Zimmer liegen nach Nordwesten.

Vom Eingangsbereich führt eine bequeme Treppe auf die knapp 23 m² große Galerie, die Zugang zur begrünten, weitläufigen Dachterrasse gewährt. Auf rund 50 Quadratmetern ist hier genügend Platz, das Wohnzimmer im Sommer nach draußen zu verlegen und chillige Abende zu verbringen. Der großartige Blick von der Terrasse, die unterschiedlichen Raumhöhen im Inneren der Wohnung sowie die helle und freundliche Atmosphäre schaffen ein einzigartiges Wohngefühl.

Die Wohnung ist in einem guten Zustand, dennoch besteht gewisser Renovierungsbedarf: Das Bad und WC sind schon etwas in die Jahre gekommen und Schleifen und neu Versiegeln der Parkettböden verleiht ihnen wieder Glanz. Diese Maisonette wird unmöbliert, ohne Küche verkauft.

Top Features

- großzügige Wohnfläche
- exklusive, uneinsichtige Dachterrasse
- Helle, sonnendurchflutete Räume mit Gauben- und Dachschrägenfenstern
- Unterschiedliche Raumhöhen für besonderen Charme
- Klimaanlage
- Zentrale Lage, nahe U4

Hard Facts

- ca. 165 m² Wohnfläche
- UG: 4 Zimmer, Vorraum, Bad, WC, (ca. 142 m²)
- OG: ca. 23 m² offene Galerie und ca. 50 m² Dachterrasse
- Parkettböden
- Zentralheizung mit Fernwärme
- Lift
- Kellerabteil
- Garagenparkplatz

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, wenig befahrenen Straße parallel zum Wiental zwischen den U4-Stationen Pilgramgasse und Kettenbrückengasse. Diese ideale Lage sowie die Nähe zum Naschmarkt garantieren eine bequeme Anbindung und urbanen Lifestyle.

Infrastruktur: fußläufige Erreichbarkeit von allen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants verschiedenster Küchen, Kindergärten, Pflichtschulen, Ärzte etc.
Öffentliche Verkehrsmittel: U4, verschiedene innerstädtische Verkehrslinien

Fazit

Diese exklusive Dachgeschosswohnung bietet urbanes, trendiges Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, begrünter Dachterrasse und stilvollem Ambiente macht dieses Objekt zu einer außergewöhnlichen Wohnmöglichkeit für anspruchsvolle Interessenten.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin für diese interessante Immobilie!

Haben Sie schon eine Finanzierung? Wenn nicht, **klären Sie bitte vorab**, ob Sie einen Kredit bekommen! Gerne stellen wir unverbindlich und kostenlos einen Kontakt zu einem unabhängigen Finanzierungsberater her. Wir arbeiten mit den beiden größten Anbietern am Markt zusammen, die durch Ihr breites Portfolio an Partnerbanken oftmals die besten Konditionen für Sie erzielen können!

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie Dritter und sind ohne Gewähr.

Doppelmaklertätigkeit
Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Haben Sie schon eine Finanzierung?
Wenn nicht, stellen wir gerne unverbindlich einen Kontakt zu einem unabhängigen Finanzierungsberater her. Wir arbeiten mit den beiden größten Anbietern am Markt zusammen, die durch Ihr breites Portfolio an Partnerbanken oftmals die besten Konditionen für Sie erzielen können!

Nebenkosten
3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag; ca. 1-3%Kosten Rechtsanwalt/Notar für Vertragserrichtung; 3% Vermittlungsprovision zuzügl. USt.,
ggf. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes.

Kaufpreis:	**€ 1.300.000,-**
Betriebskosten:	**€ 297,-**
Sonstige Betriebskosten:	**€ 33,-**
Reparaturfonds:	**€ 147,-**
Käuferprovision:	**3% zuzüglich 20% MwSt**

Wohnfläche:	**ca. 165,00 m²**
Terrassenfläche:	**50 m²**

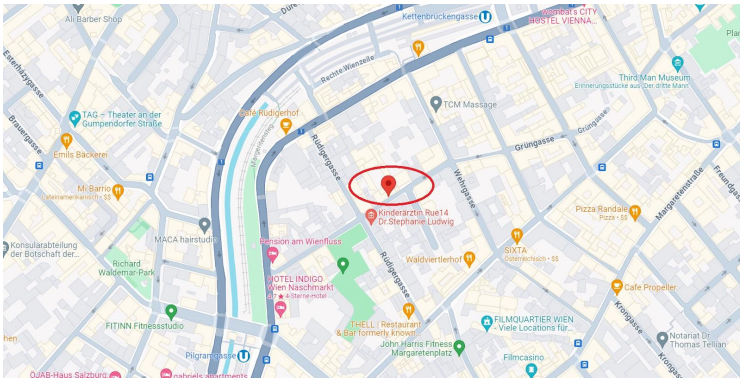
---

beziehbar ab:	**ab sofort**
Zimmer:	**4**
Bäder:	**1**
WC:	**1**
Keller:	**Ja**
Lift:	**Ja**
Anzahl der Terrassen:	**1**
Möblierung:	**nicht möbliert**
Heizung:	**Zentralheizung mit Fernwärme**
Baujahr:	**ca. 1887**
Zustand:	**sehr gut**
Orientierung:	**N/S**
Garage:	**1**
HWB:	**67.6 kWh/(m²a)**
Klasse HWB:	**C**
FGEE:	**1.46**
Klasse FGEE:	**C**

Klimaanlage: Individuell; **Öffentliche Anbindung**: U-Bahn, Bus; **Schlafzimmer**: 3; **Garten**: Dachterrasse 50 m²

N
AR
1,58 m²
Zimmer
16,58 m²
Zimmer
24,68 m²
Kinderzimmer
14,07 m²
WC
Badezimmer
5,74 m²
Vorraum
25,73 m²
Wohnzimmer
54,54 m²
© Grundrissprofi.de

N
Terrasse
50,40 m²
Galerie
22,70 m²


Ali Barber Shop
Kettenbrückengasse
Rechte Wienzeile
Third Man Museum
TCM Massage
Esterhazygasse
Brauergasse
TAG – Theater an der Gumpendorfer Straße
Cafe Rüdigerhof
Rüdigergasse
Grüngasse
Emils Backerei
Mi Barrio
Weingasse
Margaretenstraße
Pizza Randale
Kinderärztin Rue14 Dr.Stephanie Ludwig
MACA hairstudio
Pension am Wienfluss
SIKTA
Konsularabteilung der Botschaft der...
Richard Waldemar-Park
Waldviertlerhof
HOTEL INDIGO Wien Naschmarkt
Cafe Propeller
FITINN Fitnessstudio
THELL Restaurant & Bar formerly known...
FILMQUARTIER WIEN - Viele Locations für...
John Harris Fitness Margaretenplatz
Notariat Dr. Thomas Tellian
Pilgramgasse
Filmcasino