

## Traum-Terrassen-Dachgeschoß-Wohnung!



Terrasse DG2

**Objektnummer: 1619\_7680**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	154,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.240.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



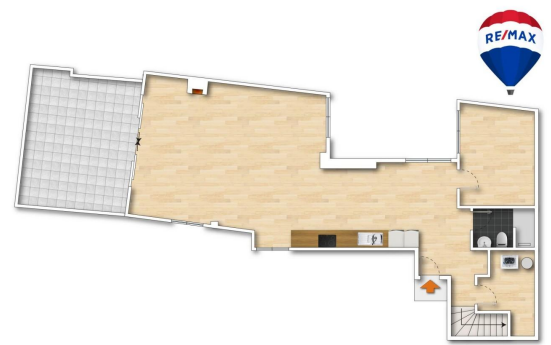
**Hubert Koller**

RE/MAX Real Experts  
Gentzgasse 13/1  
1180 Wien

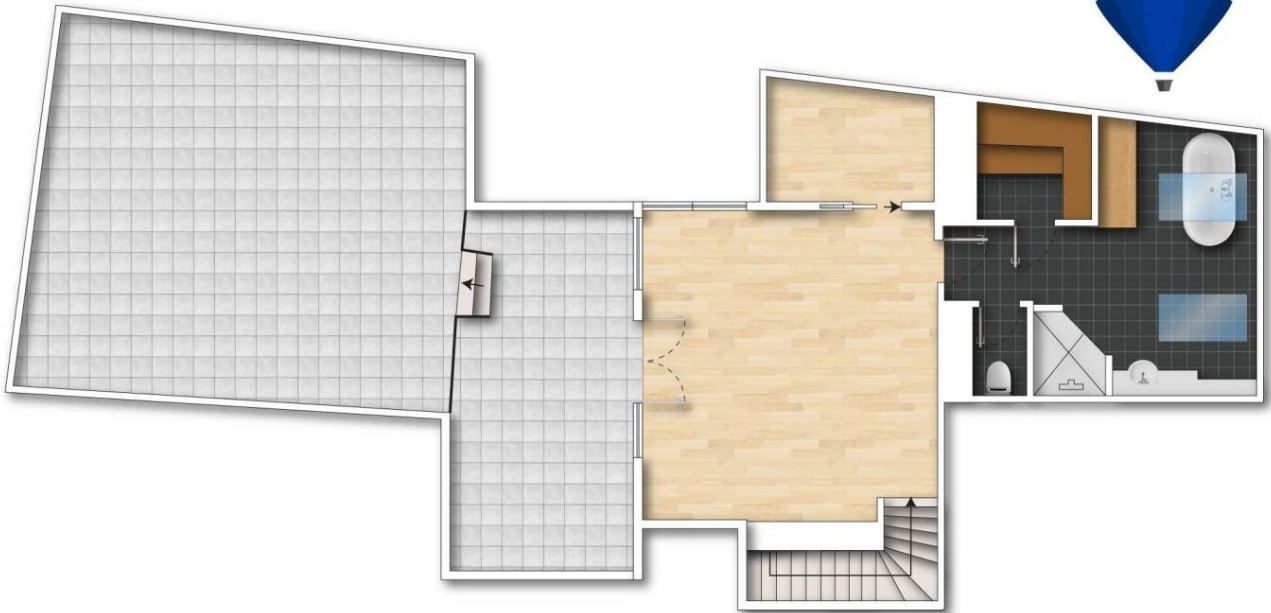
H +43 699 1317 3366







RE/MAX



RE/MAX

**Sie suchen einen Käufer  
oder Nachmieter für Ihre  
Wohnung?**

Melden Sie sich noch heute:

**01 470 25 00**



**KUNDEN-  
BEWERTUNGEN**



„Ich habe mich sehr  
gut betreut gefühlt,  
auf zwischenmenschlicher  
Ebene sehr gut begleitet.“

„Würde bestens u. sehr  
professionell betreut“

„Es tut mir leid,  
KEINE Klagen“

„sehr kompetent, freundlich  
und ausgezeichnete Beratung  
und Betreuung!“

„extrem entgegenkommend“

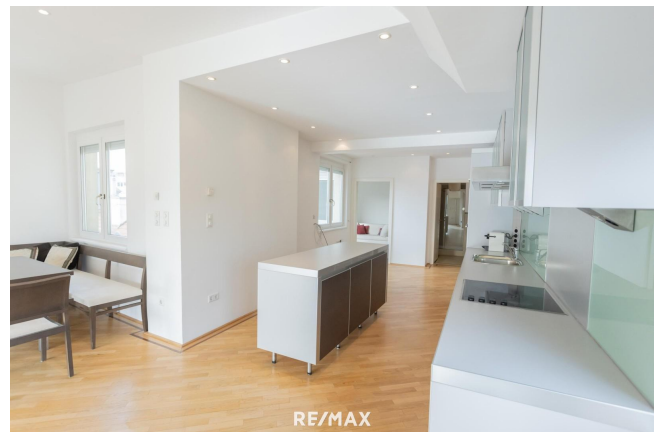
VERTRAUEN

ERFOLG

SICHERHEIT

FREUDE

RE/MAX

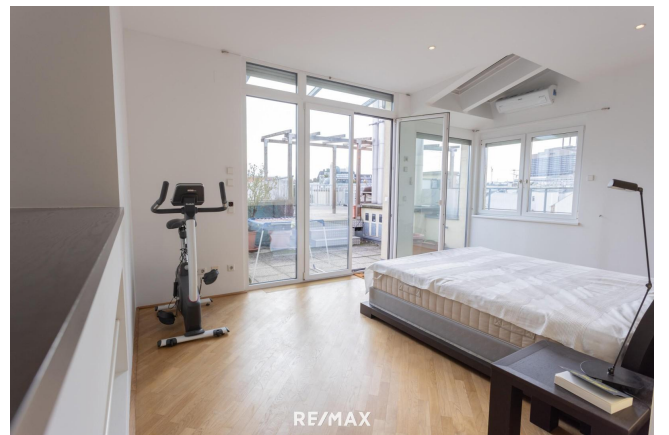
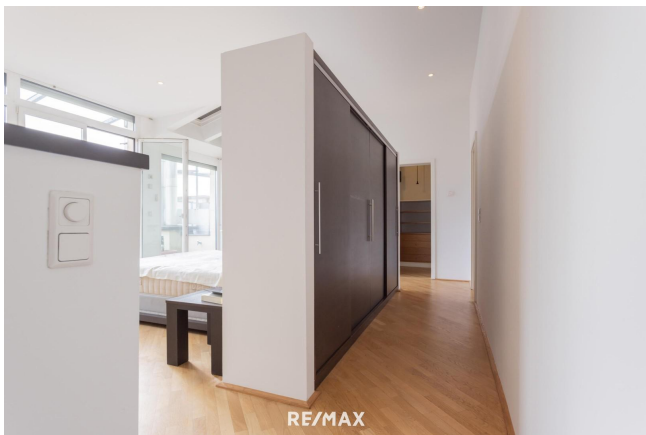


RE/MAX



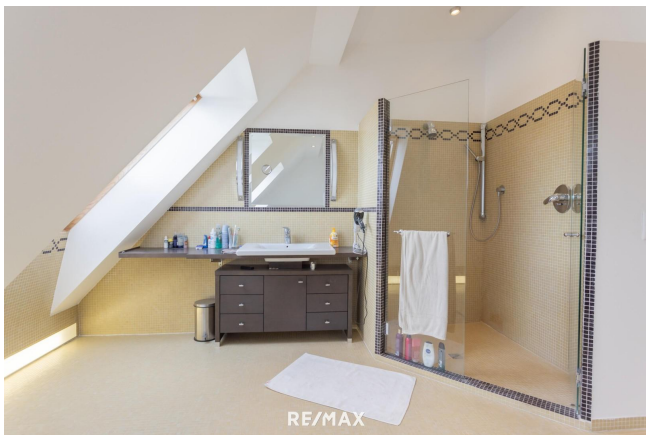






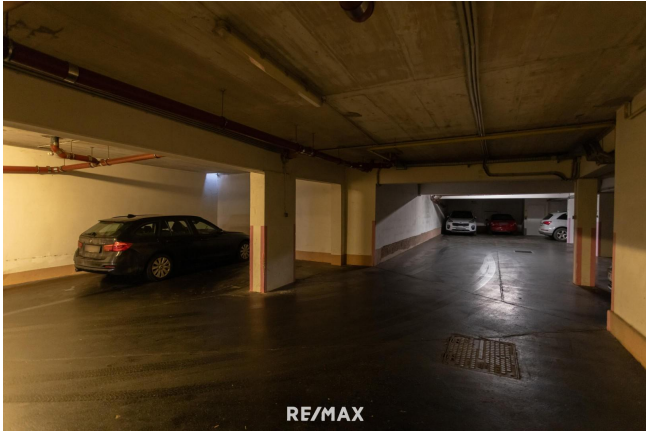












## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen eine einzigartige Wohngelegenheit im Herzen des 9. Bezirks präsentieren zu dürfen. Diese exklusive Maisonette besticht durch großzügige, direkt von den Wohnebenen begehbare Terrassenflächen mit einem tollen, offenen Blick auf weitläufige Grünflächen! Durch die hofseitige Ausrichtung ist die Wohnung sehr ruhig!

**Eckdaten:**

- Ebene 1 (ca. 90 m<sup>2</sup>): Großzügiger Wohnraum/Küche (ca. 66 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur ca. 22 m<sup>2</sup> großen Terrasse mit Grünblick, ein 12 m<sup>2</sup> großes Zimmer, Abstellraum und ein Bad inklusive WC
- Ebene 2 (ca. 64 m<sup>2</sup>): Ein 33 m<sup>2</sup> großes Zimmer mit Zugang zur ca. 57 m<sup>2</sup> großen Terrasse, begehbare Garderobe, ein 19 m<sup>2</sup> großes Bad als absolute Wohlfühloase inklusive Sauna und einem Extra-WC.
- Dachaufbau (Baujahr 2002) auf einem Altbau.
- Garagenplatz verfügbar: Der Garagenplatz wird zum Preis von EUR 30.000,- (zzgl. zum Wohnungs-Kaufpreis) angeboten.

**Besondere Highlights:**

- Großzügige Terrassenflächen: Die insgesamt ca. 79 m<sup>2</sup> umfassenden Terrassenflächen bieten Ihnen Raum für Entspannung und gesellige Stunden im Freien. Beide Terrassen befinden sich auf gleicher Ebene mit den Wohnbereichen.
- Die großen Glasflächen Richtung Terrassen integrieren den Freiraum nahtlos ins Innere der Wohnung, schaffen eine einladende Atmosphäre und lassen die Grenzen zwischen Innen und Außen verschwimmen.
- Wohlfühloase im Badezimmer: Das Badezimmer auf der Ebene 2 lädt mit einer Sauna zur puren Entspannung ein und verwandelt diesen Raum in eine private Wellnessoase.
- Die Wohnung ist mit einer Fußboden- bzw. Wandheizung ausgestattet.
- Laut Wien Energie wird der 9. Bezirk bis spätestens 2040 auf Fernwärme umgestellt - Beschluss der Eigentümergeinschaft vorausgesetzt. (Quelle: <https://www.wien.gv.at/umwelt/waermeplan-2040> - Febr. 2024)

**Lage:** Die Lage dieser Immobilie ist als herausragend zu bezeichnen. Der 9. Bezirk bietet eine exzellente Infrastruktur, mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie Straßenbahn und U-Bahn sowie dem Franz-Josefs-Bahnhof in fußläufiger Nähe. Der charmante Liechtensteinpark liegt nur ca. 100 m entfernt und bietet eine grüne Oase mitten in der Stadt. Diese exklusive DG Maisonette vereint modernen Wohnkomfort mit einer erstklassigen Lage. Die großzügigen Terrassenflächen, die hochwertige Ausstattung und die Nähe zu Parks und Verkehrsanbindungen machen dieses Objekt zu einer außergewöhnlichen Wohnmöglichkeit im begehrten 9. Bezirk. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich von diesem einzigartigen Wohnraum selbst zu überzeugen. *Bitte prüfen Sie vorab die Möglichkeit Ihrer Finanzierbarkeit nach nachstehenden Kriterien:* - 20% Eigenmittelanteil vom Kaufpreis - Tilgungsrate max. 40% des Haushaltseinkommens - max. 35 Jahre Laufzeit der Finanzierung

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 38,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Wärmeverlustkoeffizient:

2a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

38,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Wärmeverlustkoeffizient:



Klasse C  
Faktor  
Gesam  
tenergi  
eeffizie  
nz:

**Für eine Terminvereinbarung und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne unter 01/ 470 25 00 oder [office@remax-real-experts.at](mailto:office@remax-real-experts.at) zur Verfügung.**

**Qualität macht sicher! RE/MAX Real Experts wurde bereits wiederholt von der Wirtschaftskammer für die hervorragende Betreuung mit dem Immy ausgezeichnet. Ihre Zufriedenheit ist unsere Aufgabe! Nutzen Sie auch unser Service für Abgeber! Schnellstmöglich zum besten Preis verkaufen durch unsere besonderen Vermarktungsaktivitäten!**