

## Exklusive 5-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Liftzugang und Dachterrasse



Küche

**Objektnummer: 2756**

**Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	1.980.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	324,73 €
<b>USt.:</b>	37,02 €

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Hamersky

Marschall Immobilien GmbH  
Währinger Straße 2-4  
1090 Wien

T +43 676 700 79 18  
H +436767007918

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



MARSCHALL  
FACHFÜR



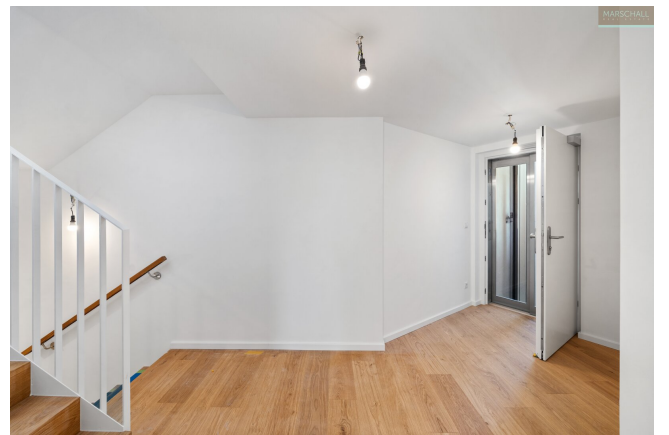
MARSCHALL



MARSCHALL



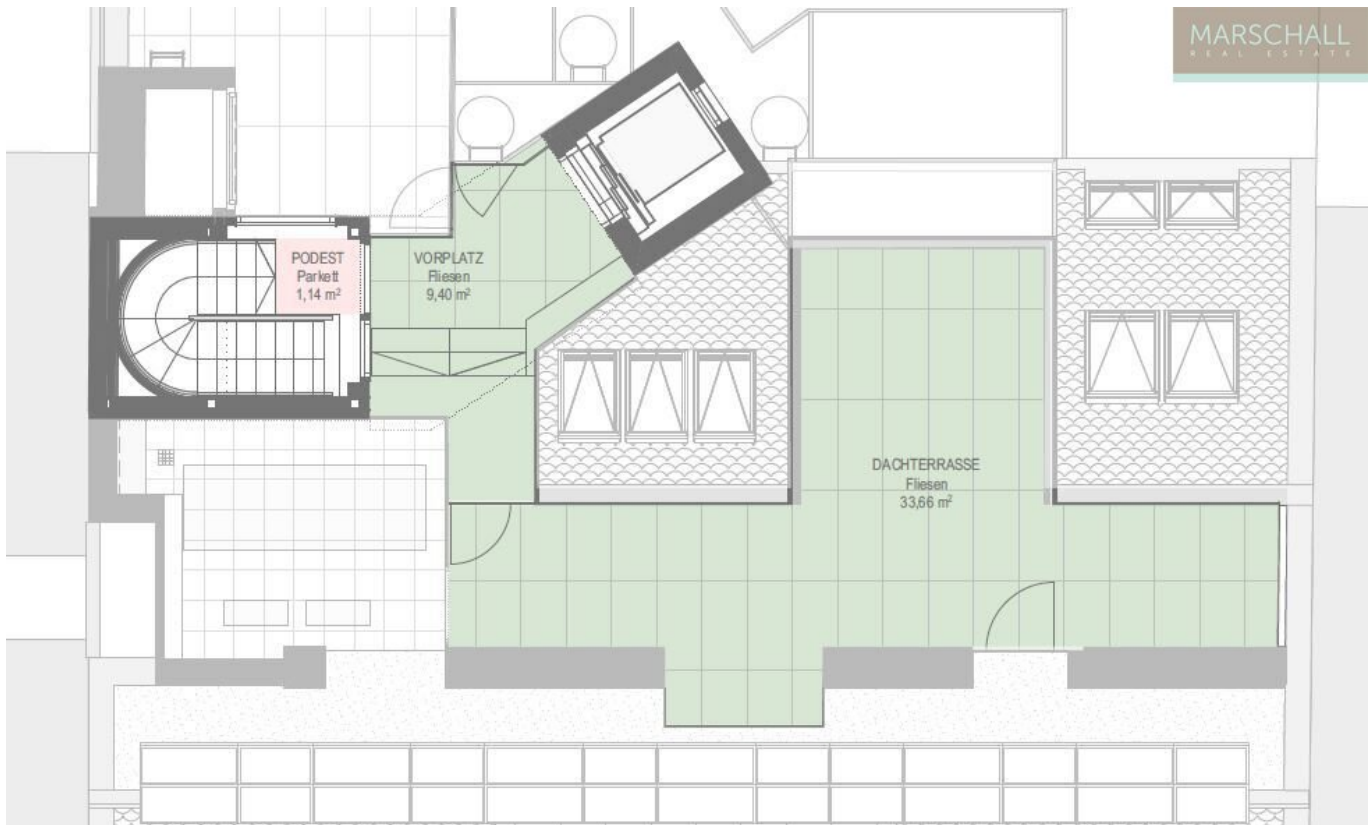




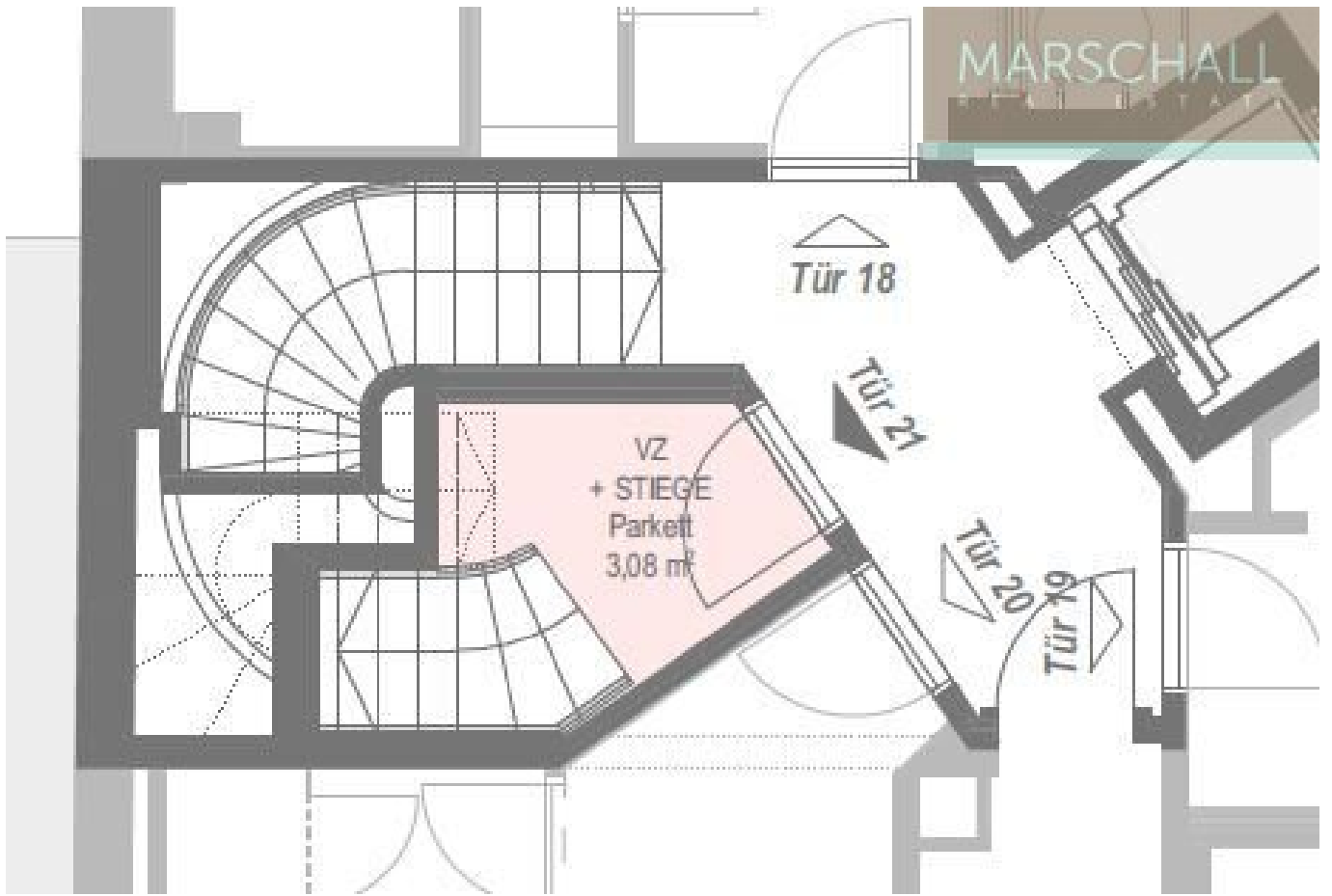












# Objektbeschreibung

## ALLGEMEIN

Diese geräumige 5-Zimmer-Dachgeschoßwohnung bietet direkten Liftzugang zur Wohnung sowie zur exklusiven Dachterrasse, die einen atemberaubenden Rundumblick über die Stadt ermöglicht – ein wahres Highlight für ruhige Momente mitten im urbanen Leben. Die ideale Lage ermöglicht es Ihnen, die U-Bahn direkt vor der Tür zu nutzen, und die nahegelegene Währingerstraße lädt mit einer Vielzahl an Geschäften und einem Markt zum Flanieren und Entdecken ein. Ein perfekter Rückzugsort mit allem, was das Stadtleben zu bieten hat.

## RAUMAUFTeilUNG / AUSSTATTUNG

Diese wunderschöne Dachgeschoßwohnung erreichen Sie entweder über einen privaten Stiegenaufgang mit Vorraum oder bequem mit dem eigenen Liftzugang. Von einem Flur aus gelangen Sie zunächst in ein Badezimmer mit separatem WC und weiter zu zwei Schlafzimmern. Anschließend führt der Weg in eine großzügige Küche mit einem großen Essplatz, der direkten Zugang zu einer kleinen Terrasse bietet – ideal für entspannte Momente im Freien. Über die Küche gelangen Sie in zwei weitere Räume, die individuell genutzt werden können, sowie in ein weiteres Badezimmer und einen praktischen Abstellraum. Von hier aus haben Sie Zugang zur Dachterrasse, die entweder über eine Treppe im Stiegenhaus oder direkt mit dem Lift erreichbar ist. Die Terrasse bietet einen atemberaubenden Rundumblick – von der majestätischen Stephansdom bis hin zu den Weinbergen am Kahlenberg. Hier können Sie den Sonnenaufgang und -untergang in vollen Zügen genießen. Die Wohnung ist mit einer hochwertigen Küche, Luftwärmepumpe, Klimaanlage, elektrischen Außenrollläden, Fußbodenheizung und vielen weiteren Annehmlichkeiten ausgestattet, die höchsten Komfort bieten.

## INFRASTRUKTUR

Die Immobilie befindet sich nur wenige Gehminuten von der Nußdorfer Straße und der Währinger Straße entfernt. Die Nahversorgung ist durch zahlreiche Geschäfte in der Umgebung hervorragend. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist optimal, mit der U6 Währinger Straße/Volksoper sowie den Straßenbahnlinien 5, 33, 37, 38, 40-42 und der Autobuslinie 40A in unmittelbarer Nähe.

## INFORMATION

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Provision: 3% + 20% USt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap