

## **Dachterrassenwohnung mit einzigartigem Turmzimmer**



**Objektnummer: 4180**

**Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rainergasse 31
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien,Wieden
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,61 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	136,61 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Betriebskosten:	268,78 €
USt.:	30,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Olha Otto**

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG  
Lichtensteinstraße 22-22a/1/5  
1090 Wien





IMMOBILIEN  
FUNK



IMMOBILIEN  
FUNK



IMMOBILIEN  
FUNK



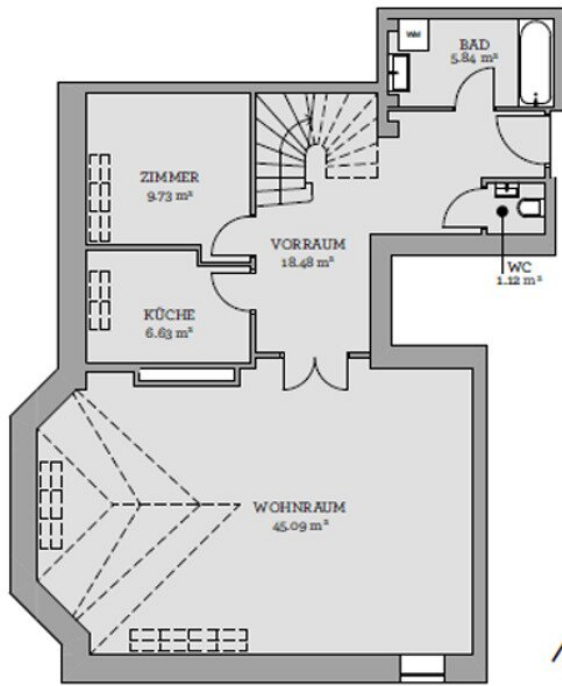




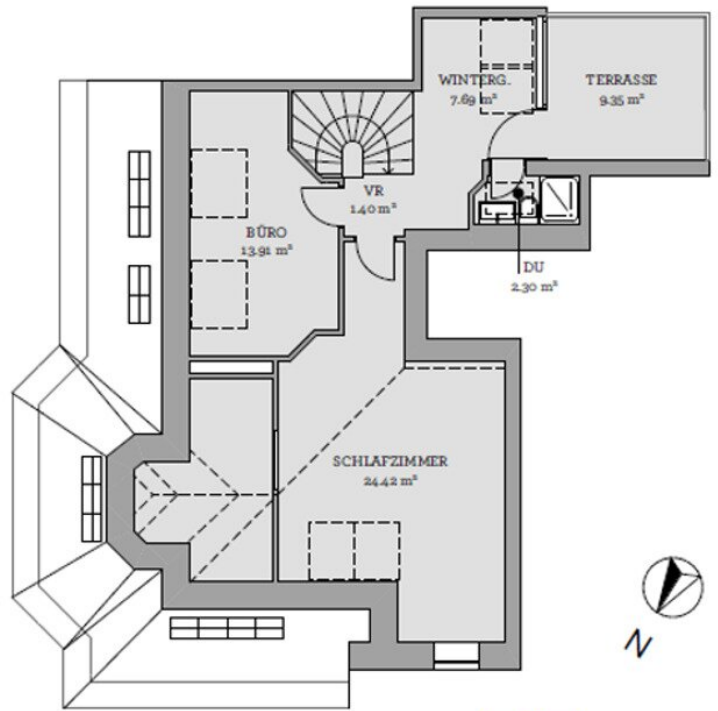




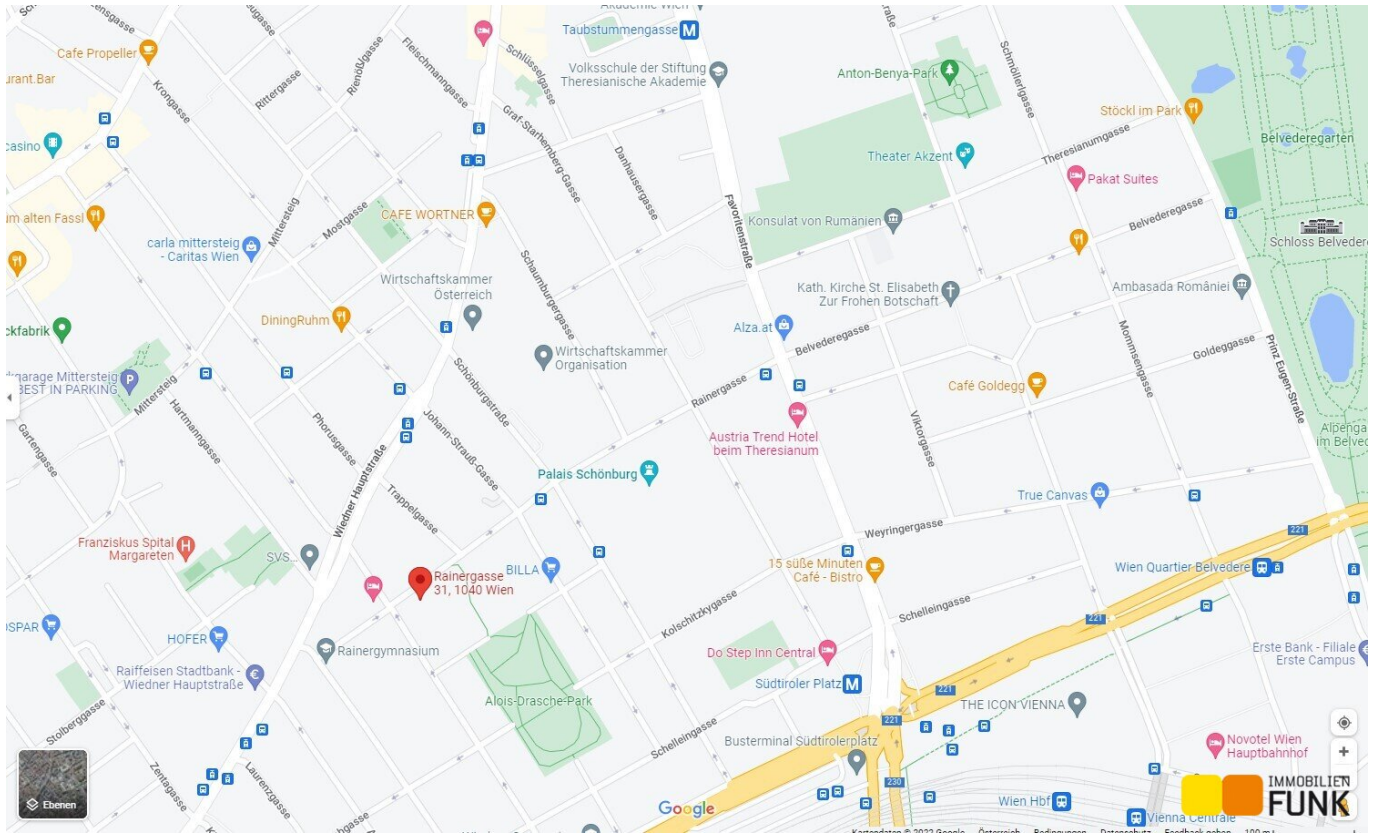


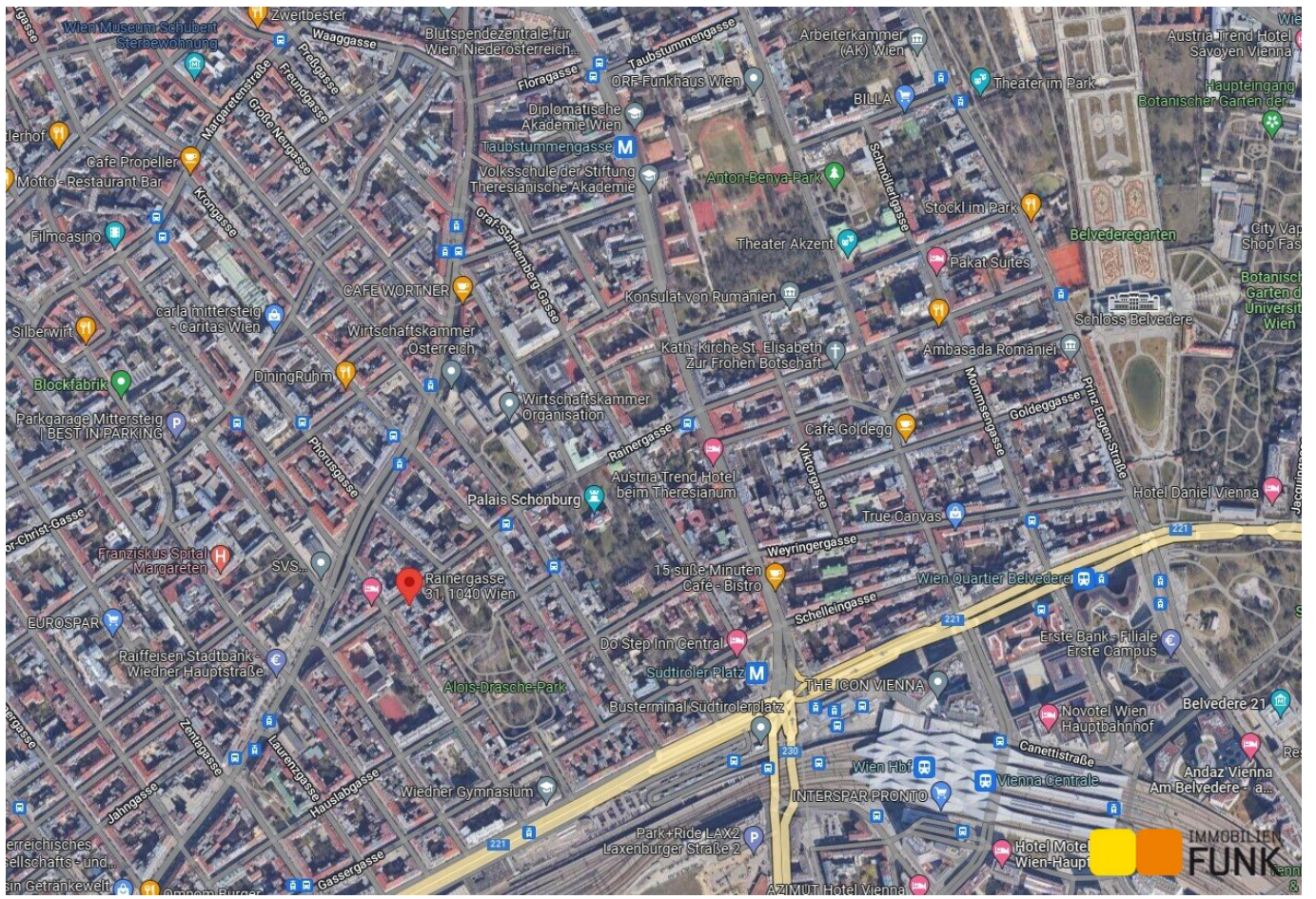


Ebene 1



Ebene 2





# Objektbeschreibung

## Lage, Infrastruktur

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im 4. Wiener Gemeindebezirk Wieden, in unmittelbarer Nähe zur Wiedner Hauptstraße, zwischen dem Rainergymnasium und dem Palais Schönburg. Zahlreiche Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, mehrere Ärzte und Apotheken sind im Nahbereich vorhanden. Ein städtischer Kindergarten ist direkt neben dem Objekt situiert. Der Alois-Drasche-Park befindet sich zu Ihrer Erholung im Grünen nur 300 Meter entfernt. Der Wiener Hauptbahnhof mit zahlreichen regionalen sowie überregionalen Anbindungen ist etwa 1,2 km von der Liegenschaft entfernt und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bestens erreichbar. Die Busstation „Rainergasse“ mit der Linie 13 A erreichen sie in nur 190 m. Die Straßenbahnhaltestelle „Johann Strauß Gasse“ mit den Linien 1, 62 sowie der Badner Bahn sind fußläufig nur wenigen Minuten entfernt. Die U-Bahn Station „Südtiroler Platz“ der Linie U1 ist in 800 m zu erreichen. Von dort aus erreichen Sie in etwa 8 Minuten das Zentrum Wiens (Stephansplatz).

## Zum Objekt

Diese besondere Dachgeschoßwohnung befindet sich im obersten Liftstock eines im Jahre 1912/1913 erbauten Wohnhauses in beliebter Wohngegend des 04. Wiener Gemeindebezirkes und verfügt über insgesamt ca. 136,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt auf zwei Ebenen. Das Dachgeschoß selbst samt der Wohnung wurde im Jahre 1999/2000 bezugsfertig errichtet.

Auf der ersten Ebene finden Sie das einladende Vorzimmer, ein Bad, das WC mit Handwaschbecken, ein Zimmer, die separate Küche, sowie einen großzügigen Wohn-Essbereich. Das Wohnzimmer wurde als Turmzimmer ausgeführt und verleiht der Wohnung ein außergewöhnliches Wohnambiente. Der vorhandene, offene Kamin sorgt zudem für behaglichen Wohnkomfort.

Über eine innenliegende Holzstiege gelangen Sie zur zweiten Ebene, auf der sich zwei Schlafräume, ein kleines Dusch-WC, sowie ein gänzlich verglaster Wintergarten mit angrenzender, sonniger Terrasse mit ca. 9,36 m<sup>2</sup> befinden. In den Wohn- und Schlafräumen wurde Parkett verlegt. Die Sanitärbereiche und Küche sowie der Wintergarten sind verflies. Teilweise sind noch praktische Einbauschränke in einzelnen Räumen vorhanden, ebenso eine möblierte Küche. Die Wohnung wird mit einer Gasetagenheizung beheizt.

## Resümee

Eine einzigartige Dachterrassenwohnung für alle, die nach einem außergewöhnlichen Wohnerlebnis suchen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

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.

**Informationen und Besichtigungen**

Frau Mag. Olha Otto, BA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44 48 oder per E-Mail unter [olha.otto@funk.at](mailto:olha.otto@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien *Funk.success in real estate*

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <300m

**Kinder & Schulen**

Schule <125m

Kindergarten <75m

Universität <275m

Höhere Schule <675m

**Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <625m

**Verkehr**

Bus <200m

U-Bahn <550m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <525m

Autobahnanschluss <2.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap