

## **Exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit Panoramablick bis zum Kahlenberg**



**Objektnummer: 72496**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lustkandlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,62 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 50,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,92
Kaufpreis:	1.999.000,00 €
Betriebskosten:	177,46 €
USt.:	22,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilse Reindl**

WOHN-  
TRÄUME  
ERFÜLLEN!

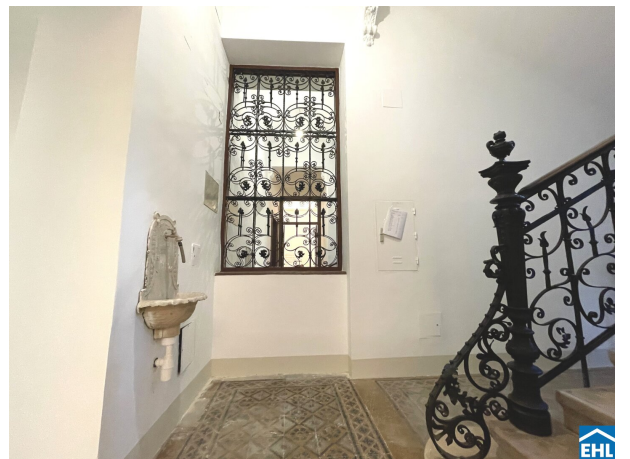


















# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Diese charmante Immobilie aus dem Jahr 1934 besticht durch ihre einzigartige Kombination aus traditionellem Wiener Altbauflair und modernem Wohnkomfort. Das Gebäude wurde hofseitig thermisch saniert und mit 3-fach verglasten Holz-Alu-Fenstern versehen. Es beinhaltet verschiedene Wohnungen von unterschiedliche Größe, mit vielfältigen Grundrissen.

Die Immobilie präsentiert sich mit einer Auswahl an 1-4 Zimmer-Wohnungen, die von unsaniert bis voll saniert und sogar Erstbezug reichen. Jede Wohnung besticht durch ihren individuellen Charme und bietet die Möglichkeit, den eigenen Wohntraum zu verwirklichen. Die hohen Räume schaffen eine großzügige Atmosphäre, während die charakteristischen Flügeltüren den historischen Flair unterstreichen.

Zusätzlich stehen vier Kfz-Stapelparkplätze zur Verfügung, die separat erworben werden können.

## Lage:

Die charmante Immobilie befindet sich im 9. Wiener Gemeindebezirk, in einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt, direkt gegenüber der Canisiuskirche, in unmittelbarer Nähe zum Sobieskiplatz. Diese zentrale Lage gewährleistet eine perfekte Infrastruktur mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

## Zusammenfassung:

Insgesamt bietet dieses einzigartige Objekt die perfekte Symbiose aus historischem Charme und zeitgemäßem Wohnen. Die verschiedenen Wohnungsgrößen und Grundrisse ermöglichen es, den individuellen Bedürfnissen und Lebensstilen gerecht zu werden. Durch die ideale Lage, die zusätzlichen Parkmöglichkeiten und mit hochwertiger Ausstattung kann hier ein Wohnkonzept geschaffen werden, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Diese Wohnungen bieten die einzigartige Gelegenheit, in das pulsierende Leben der Stadt einzutauchen, ohne auf den Komfort und die Eleganz eines traditionellen Altbaus verzichten zu müssen.

## **Einzigartige Dachgeschoss-Maisonette mit Blick über Wien bis zum Kahlenberg**

Hier erwartet Sie ein Wohntraum in exklusivem Ambiente. Die großzügige Wohnküche auf der unteren Ebene bietet viel Platz für leidenschaftliche Kochabende und gesellige Stunden mit Freunden oder der Familie. Der Raum wurde mit riesigen Fensterflächen ausgestattet, die einen malerischen Ausblick auf die Canisiuskirche bieten und für reichlich Licht und Sonne sorgen. Ein Kamin sorgt für eine gemütliche und behagliche Atmosphäre. Diese Ebene verfügt

zudem über zwei Schlafzimmer, ein luxuriöses Badezimmer mit freistehender Wanne, großer Walk-in Dusche und einem Doppelwaschbecken, einem separatem WC, einem Abstellraum und einem Balkon. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie über eine elegante Treppe ins Obergeschoss. Hier befinden sich ein weiteres exklusives Schlafzimmer und ein zweites Badezimmer mit Dusche und WC. Großflächige Hebe-Schiebetüren gewähren Zugang zur über 60 m<sup>2</sup> großen Terrasse, die einen spektakulären Blick über Wien bis hin zum Kahlenberg bietet.

Dieser Dachausbau lässt keine Wünsche offen. Fußbodenheizung und Boden- und Wandkühlung mittels Luftwärmepumpe sorgen für angenehme Temperaturen. Das intelligente Bussystem vervollständigt das innovative Wohnkonzept. Die hochwertige Ausstattung zeugt von Qualität und Geschmack.

Ein Lift sorgt für bequemen Zugang zu allen Etagen, wodurch die Wohnungen auch für ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen ideal sind.

Die monatlichen Kosten werden von der zuständigen Hausverwaltung nachgereicht.

**[Machen Sie sich hier einen Überblick über die Wohnung!](#)**

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap