

1070 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55180

# Dachterrassenwohnung mit Traumausblick | 72m<sup>2</sup> Terrassenfläche | 2 Minuten zur Mariahilferstr. | 2 Minuten zur U6 und U3



Ihr Ansprechpartner

**Ike Richson, BSc (WU)**

Immobilienmakler

+43 699 / 17 17 92 73

[ike.richson@riwog.at](mailto:ike.richson@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

Dachterrassenwohnung mit Traumausblick | 72m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche | 2 Minuten zur Mariahilferstr. | 2 Minuten  
zur U6 und U3



#### Lage

Kaiserstrasse 34

In einer der wohl vielfältigsten und **begehrtesten Wohngegenden** der Stadt befindet sich dieses außergewöhnliche Projekt mit seinen **6 Dachgeschoss Einheiten**.

Das Stiegenhaus des renovierten **Jahrhundertwendehauses** ist reich ornamentiert, mit dem Lift gelangt man in die neu aufgebauten Obergeschoße. Die Dachwohnungen öffnen sich mit **raumhohen Fenstern**, Loggien und Terrassen gen Himmel.

Oberlichten und besonders hohe Schrägfenster bringen **viel Tageslicht** auch in die Nebenräume. Von den ostseitig ausgerichteten **sonnigen Terrassen** blickt man in einen trotz zentraler Lage ruhigen Innenhof, die westseitigen Loggien und Terrassen erlauben einen **spektakulären Fernblick** über die **gesamte Stadt** bis hin zum **Wienerwald** und **Kahlenberg**.

Zur anspruchsvollen Location im **Trendbezirk Neubau** passt auch die hochwertige Ausstattung der Wohnungen. Effiziente und Ökologische DAIKIN Luft-Luft-Wärmepumpen, die das Objekt sowohl heizen als auch kühlen, SCHÜCCO Terrassenelemente und Duravit sowie Hansgrohe im Sanitärbereich. Die Wohnräume sind mit einem Echtholz Parkettboden im Format 2200x138x14mm ausgestattet.

Als einer der besten Lagen Wiens darf natürlich auch die hervorragende Verkehrsanbindung nicht fehlen - **U6** sowie **U3 in 2 Gehminuten** erreichbar, Straßenbahn sowie Buse quasi vor der Haustüre. Wer doch lieber durch das hippe Viertel schländern möchte, ist in **2 Gehminuten** auf der **Mariahilferstr.**, Wiens bekanntester Einkaufsstraße mit seinen zahlreichen Shops, Restaurants und Freizeitaktivitäten.

Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Termin von diesem unvergleichbaren Projekt.

Eine detaillierte Bau- u. Ausstattungsbeschreibung stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse gerne zur Verfügung.

[www.kaiserstrasse34.at](http://www.kaiserstrasse34.at)

## PROJEKT

- 6 Wohnungen im 1.DG und 2.DG verfügbar
- **Stilaltbauhaus** mit neuem Dachausbau
- **Personenaufzug** vom EG bis DG2
- Alle Wohnungen mit **Außenfläche**
- Wohnflächen zwischen 72m<sup>2</sup> und 88m<sup>2</sup> und 3 Zimmern

## HIGHLIGHTS

- Traumhafte **Weitblicke** von den Terrassen
- **Mariahilferstr.** und Westbahnhof in **Gehweite**
- Raumhohe Fensterelemente - besonders **viel Licht** in Wohnräumen
- Parkettböden - gebürstet und geölt **Echtholz**
- **Luftwärmepumpe** (zum heizen und kühlen) DAIKIN
- Großformatige Boden- und Wandfliesen
- **Fußbodenheizung** und Fancoil
- **Klimatisierung** in jedem Zimmer
- DURAVIT und HANSGROHE Austattung
- Durchdachte Grundrisse und optimale Raumauftteilung

## INFOS ZUR WOHNUNG

- **STOCKWERK:** 1. DG mit Lift
- **BAUJAHR:** 2023/2024
- **BEZIEHBAR:** nach Absprache
- **WOHNFLÄCHE:** Ca. 87,59 m<sup>2</sup>
- **2 x TERRASSE:** Ca. 72,00 m<sup>2</sup> (27m<sup>2</sup> + 45m<sup>2</sup>)
- **ZIMMER:** 3
- **MÖBLIERT:** Bad ist möbliert
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja
- **LIFT:** Ja
- **TV/INTERNET:** z.B. MAGENTA / A1
- **BADEZIMMER:** Badewanne, Dusche, Waschbecken, Handtuchheizung
- **WC:** Separat mit Handwaschbecken
- **HEIZUNG:** Luftwärmepumpe - Fußbodenheizung
- **KÜHLUNG:** Fancoil / Klimagerät
- **KELLERABTEIL:** Ja
- **KINDERWAGEN & FAHRRADABSTELLRAUM:** Ja
- **AUSTATTUNG:** Eichenparkettboden Landhausdiele, Italienische Fliesen in den Bädern und WC, Steckdose und Wasseranschluss auf Freiflächen, Gegensprechanlage mit Türöffner, 3-Scheiben-Isolierverglasung, elektronischer Sonnenschutz
- **VERKEHRSANBINDUNG:** U-Bahn-Station U3/U6 & Bim 5, 6, 9, 18, 49 „Westbahnhof“ nur 2 Min. entfernt. In nur 7 Minuten erreicht man den 1. Bezirk
- **INFRASTRUKTUR:** Mariahilferstr. & Burggasse mit zahlreichen Geschäften des täglichen Lebens sowie Restaurants, Bars, Cafés, Apotheken, Schulen und Kindergärten, Arztpraxen und

Freizeitangeboten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

- **UMGEBUNG & LAGE:** Die Kaiserstr. liegt eingebettet zwischen Burggasse und Mariahilferstr. im Trendbezirk Neubau, ist umgeben von Wiener Highlights wie dem Naschmarkt, Museumsquartier, dem Haus des Meeres und ist nur wenige Minuten von der Wiener Innenstadt entfernt
- **HWB:** 38,50 kWh/m<sup>2</sup>
- **KLASSE:** B

#### **KOSTEN:**

- **KAUFPREIS:** 990.000,00 €
- **BETRIEBSKOSTEN INKL. LIFT:** Werden noch bekannt gegeben

#### **NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND**

- **PROVISION:** 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt
- **KOSTEN DER ERSTELLUNG DES KAUFVERTRAGS**

#### **Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 87,59 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Gesamtfläche:	ca. 159,59 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	nach Absprache
Terrassenfläche:	ca. 72 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
		Mobiliar:	Bad
Etage:	2. DG	Heizung:	Fußbodenheizung
Zimmer:	3		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Abstellräume:	1	Bauart:	Neubau
Keller:	1	Zustand:	Erstbezug
Terrassen:	2	Baujahr:	2024
		Ausrichtung:	Westen
		Energieausweis	
		Gültig bis:	11.07.2027
		HWB:	B 38,5 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	B 0,74

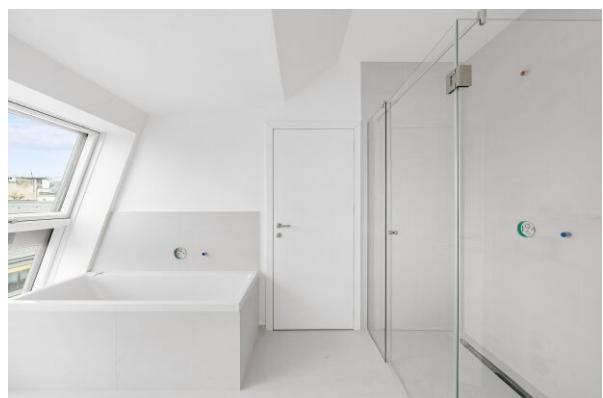
## Ausstattung

Boden:	Dielen, Fliesen, Parkett	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Rollladen
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Belüftung:	Klimaanlage	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse, Ostbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse, Westbalkon / -terrasse, Nordostbalkon / -terrasse, Nordwestbalkon / -terrasse, Südostbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Räume:	WG geeignet	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum

## Preisinformationen

Kaufpreis:	990.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	Dr. Andreas Biel, Rechtsanwälte
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

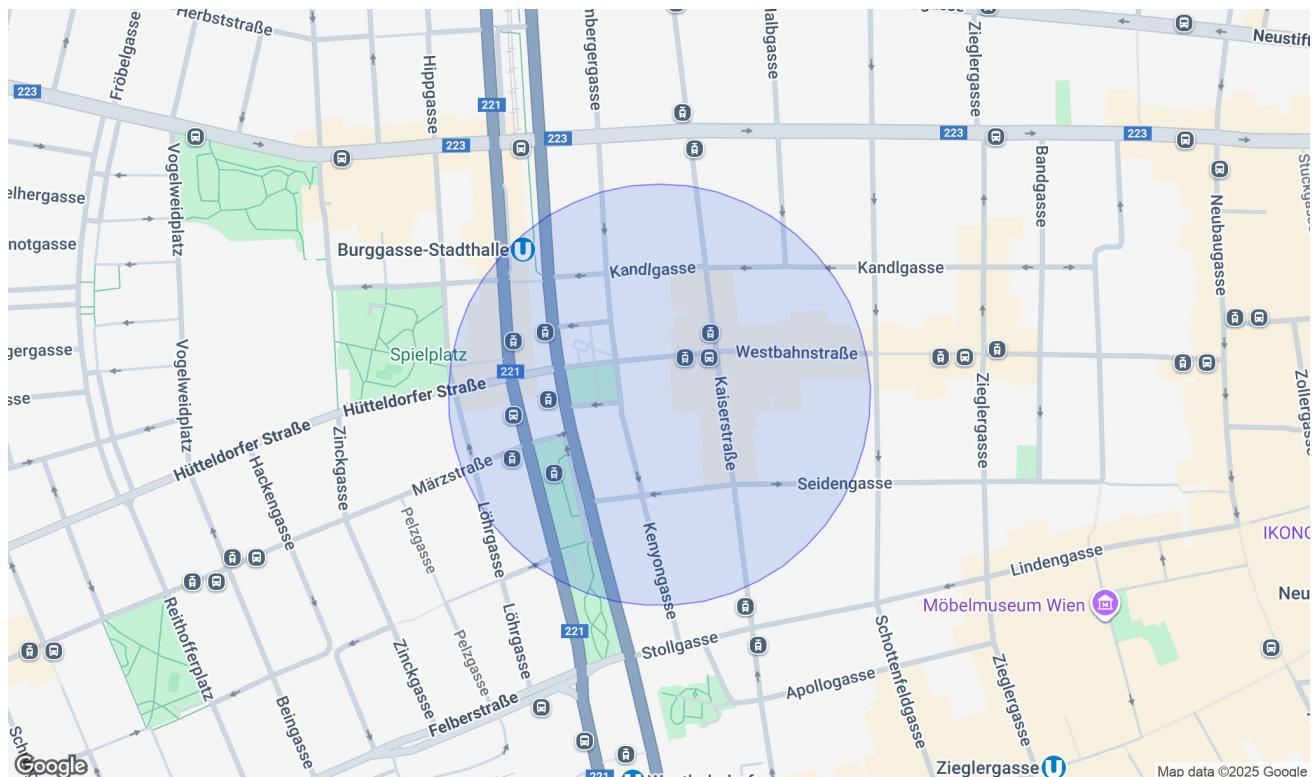
## Weitere Fotos





## Lage

1070 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	5.000 m

### Kinder & Schulen

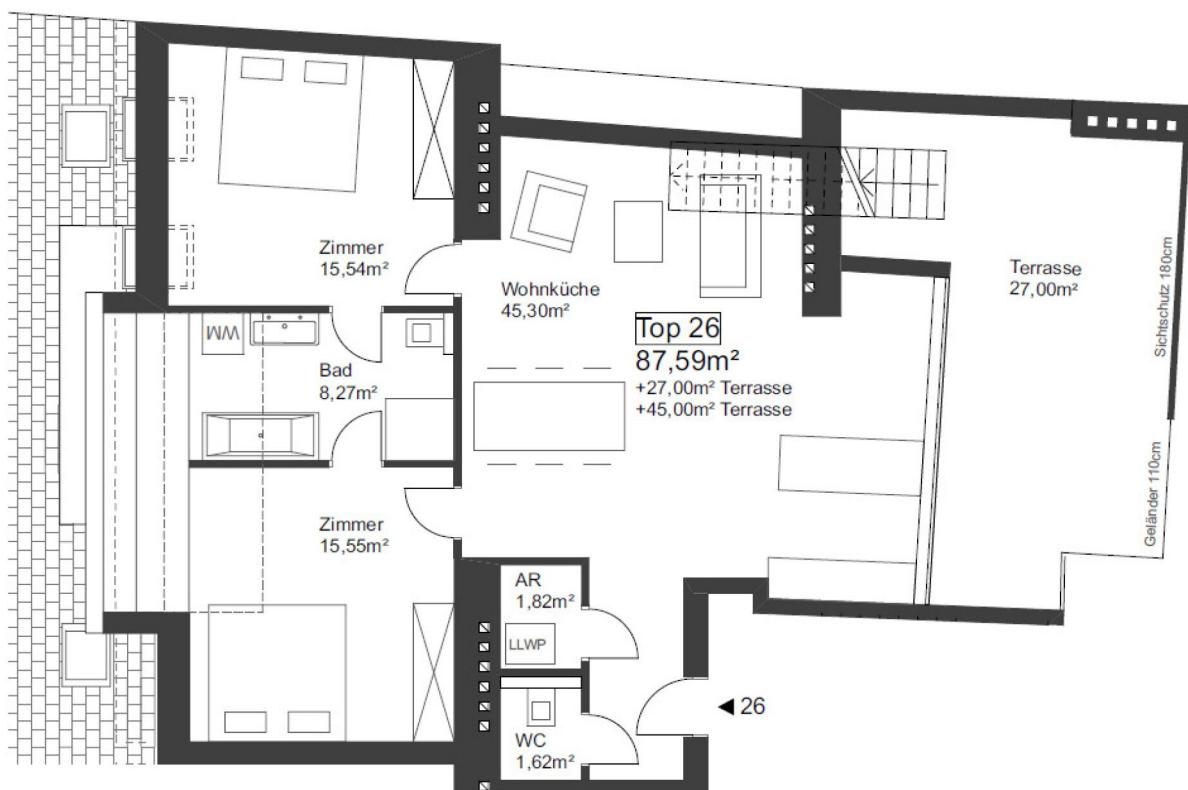
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

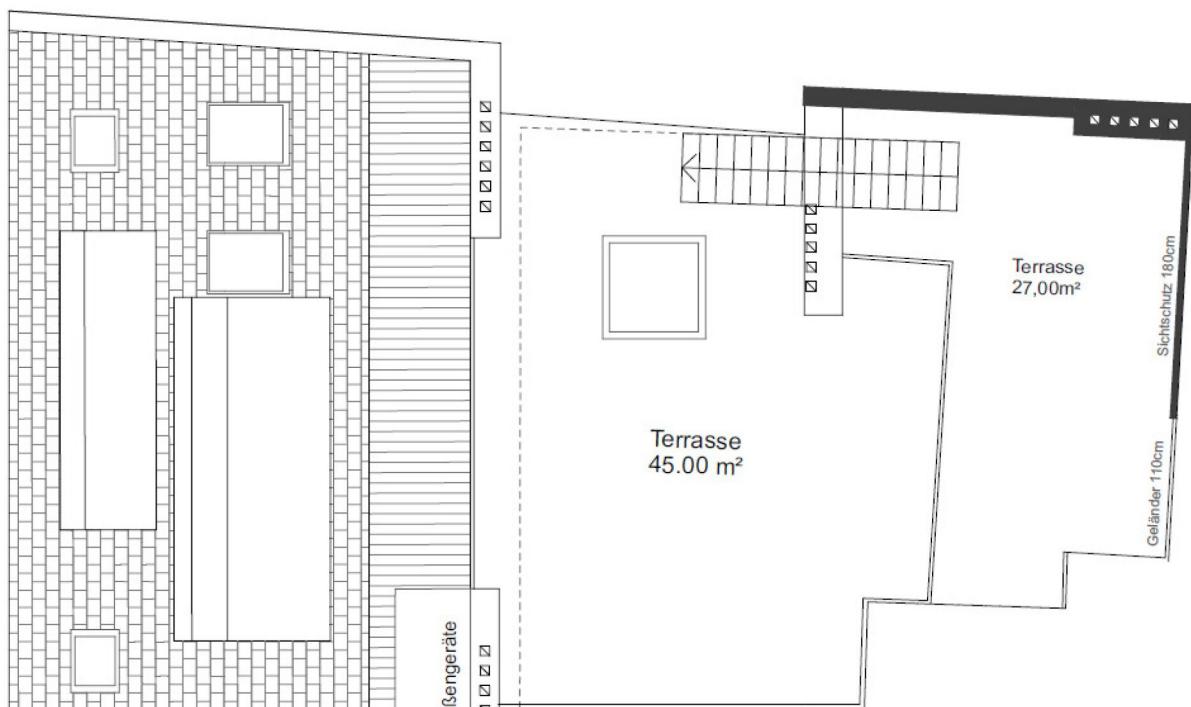
### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne





FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

## Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at