

1070 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56488

Rooftop-Wohnung über den Dächern des Siebten | 1 Min. zur Mariahilferstr. | 40m² 360°-Terrasse | Virtual Tour



Ihr Ansprechpartner

Ike Richson, BSc (WU)

Immobilienmakler

+43 699 / 17 17 92 73

ike.richson@riwog.at

www.riwog.at

Rooftop-Wohnung über den Dächern des Siebten | 1 Min. zur Mariahilferstr. | 40m² 360°-Terrasse | Virtual Tour



Lage

Mariahilferstraße / Westbahnhof

In einer der wohl vielfältigsten und **begehrtesten Wohngegenden** der Stadt, unmittelbar nebst der Einkaufsmeile Mariahilferstr. befindet sich dieses außergewöhnliche und ausgeklügelte Dachgeschoßobjekt.

Das **Jahrhundertwendehauses** befindet sich in bestem Zustand, mit dem Lift gelangt man ins ausgebaute Dachgeschoß. Durch smarte Platzierung der Fenster gelangt in jeden Winkel der Wohnung viel **Tageslicht**, die **Dachterrasse** mit **spektakulären Fernblick** über die **gesamte Stadt** sowie die Terrasse auf der Wohnebene eignen sich nicht nur zum Sonnenbaden sondern auch als Ruheoase und Rückzugsort.

Zur anspruchsvollen Location im **Trendbezirk Neubau** passt auch die hochwertige Ausstattung der Wohnungen. Großformatiger Echtholzparkett, Klimageräte und Fußbodenheizung lassen keine Wünsche offen.

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 1 **Gehminute** auf der **Mariahilferstr.**, Wiens bekanntester Einkaufsstraße mit seinen zahlreichen Shops, Restaurants und Freizeitaktivitäten.

[HIER GEHTS ZUR VIRTUAL TOUR](#) (Text anklicken)

HIGHLIGHTS

- Traumhafte **Weitblicke** von den ca. **40m² 360°-Terrasse**
- **Mariahilferstr.** und Westbahnhof in **Gehweite**
- Tolle Architektur für besonders **viel Licht** in Wohnräumen

- Parkettböden - Großformatiges Echtholz
- **Fußbodenheizung** und **Klimageräte**
- Durchdachte Grundrisse und optimierte Raumaufteilung

INFOS ZUR WOHNUNG

- **STOCKWERK:** DG mit Lift
- **BEZIEHBAR:** nach Absprache
- **WOHNFLÄCHE:** Ca. 148,35 m²
- **1 x DACHTERRASSE:** Ca. 40,00 m²
- **1 x TERRASSE WOHNEBENE:** Ca. 12,87m²
- **ZIMMER:** 4
- **MÖBLIERT:** Bad ist möbliert
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja
- **LIFT:** Ja
- **TV/INTERNET:** z.B. MAGENTA / A1
- **2 x BADEZIMMER:** Badewanne, Dusche, Waschbecken, Handtuchheizung, WC
- **3 x WC:** 1 x Separat mit Handwaschbecken, 2 x im Bad
- **HEIZUNG:** Gasetagenheizung - Fußbodenheizung
- **KÜHLUNG:** Klimagerät
- **KELLERABTEIL:** Ja
- **2 x ABSTELLRAUM:** Ja
- **KINDERWAGEN & FAHRRADABSTELLRAUM:** Ja
- **RÜCKLAGEN:** ca. 158.125,82€ (Stand 31.10.2024)
- **AUSSTATTUNG:** Zwei Bäder vollausgestattet (Wanne, Dusche, 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 1 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:**
- **KLASSE:**

KOSTEN:

- **KAUFPREIS:** 1.995.000,00 €
- **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. Für Pläne und Angaben im Inserat übernehmen wir ausdrücklich keine Haftung. Bilder wurden nachbearbeitet und dienen zur allgemeinen Veranschaulichung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 148,35 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 40 m ²	Mobiliar:	Küche, Bad
		Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	1. DG	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	4	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Bäder:	2	Erschließung:	vollerschlossen
WCs:	3	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	3	Zustand:	gepflegt
Terrassen:	2	Baujahr:	2008
		Ausrichtung:	Ostwesten
		Energieausweis	
		HWB:	

Ausstattung

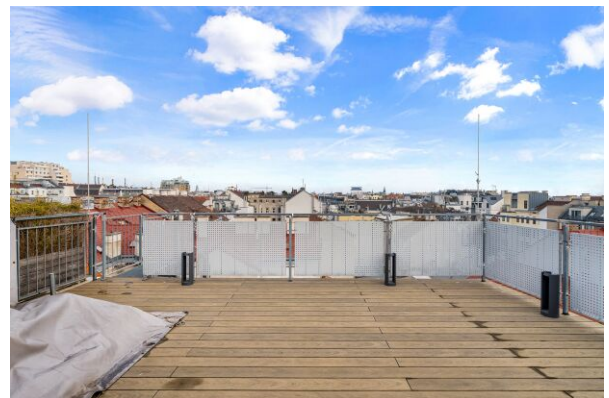
Boden:	Fliesen, Parkett	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster, Schallschutzfenster
Fahrstuhl:	Personenaufzug		
Befeuerung:	Gas		
Belüftung:	Klimaanlage		
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick		
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse, Ostbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse, Westbalkon / -terrasse, Nordostbalkon / -terrasse, Nordwestbalkon / -terrasse, Südostbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse	Fernsehen:	DVB-T
		WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
		Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bidet, Bad mit WC
		Küche:	Wohnküche / offene Küche
Räume:	WG geeignet	Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	1.995.000,00 €	Reparaturrücklage:	158.125,82 €
		Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %

Weitere Fotos

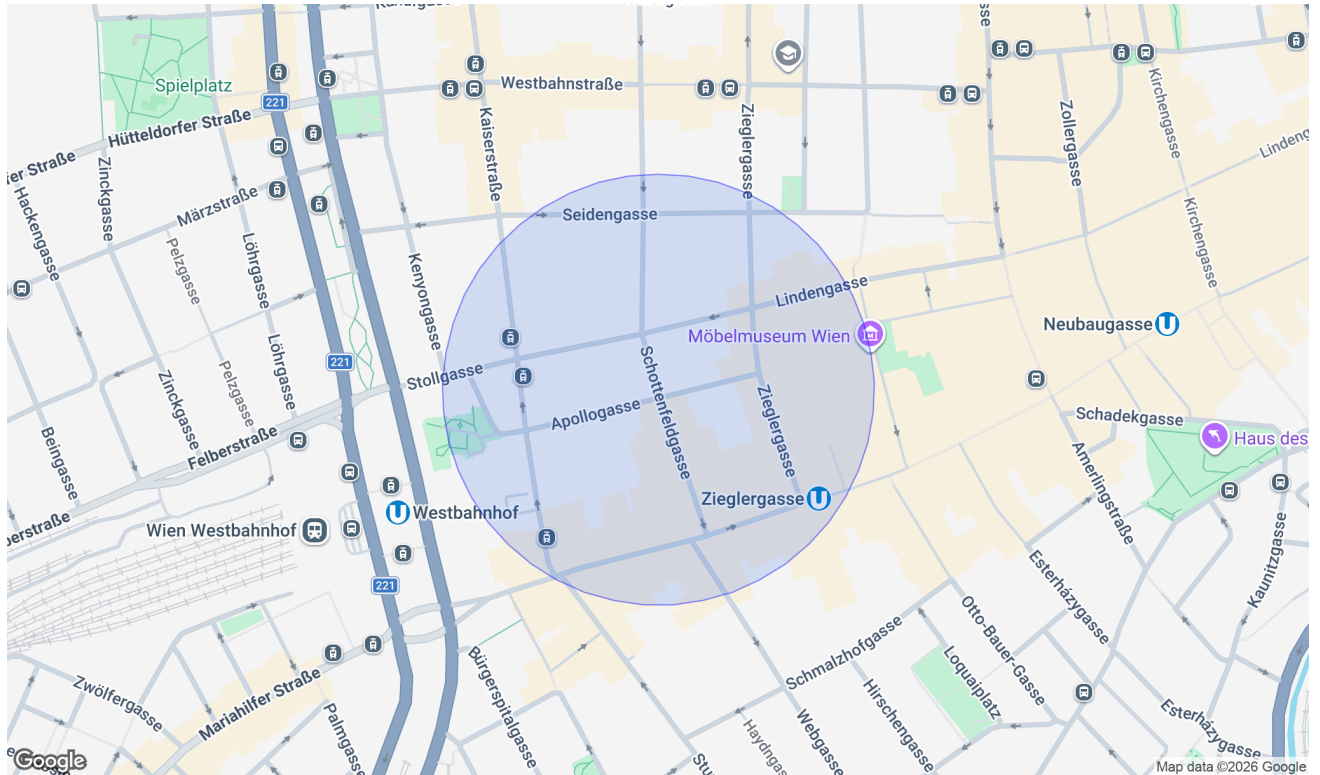






Lage

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	500 m

Sonstige

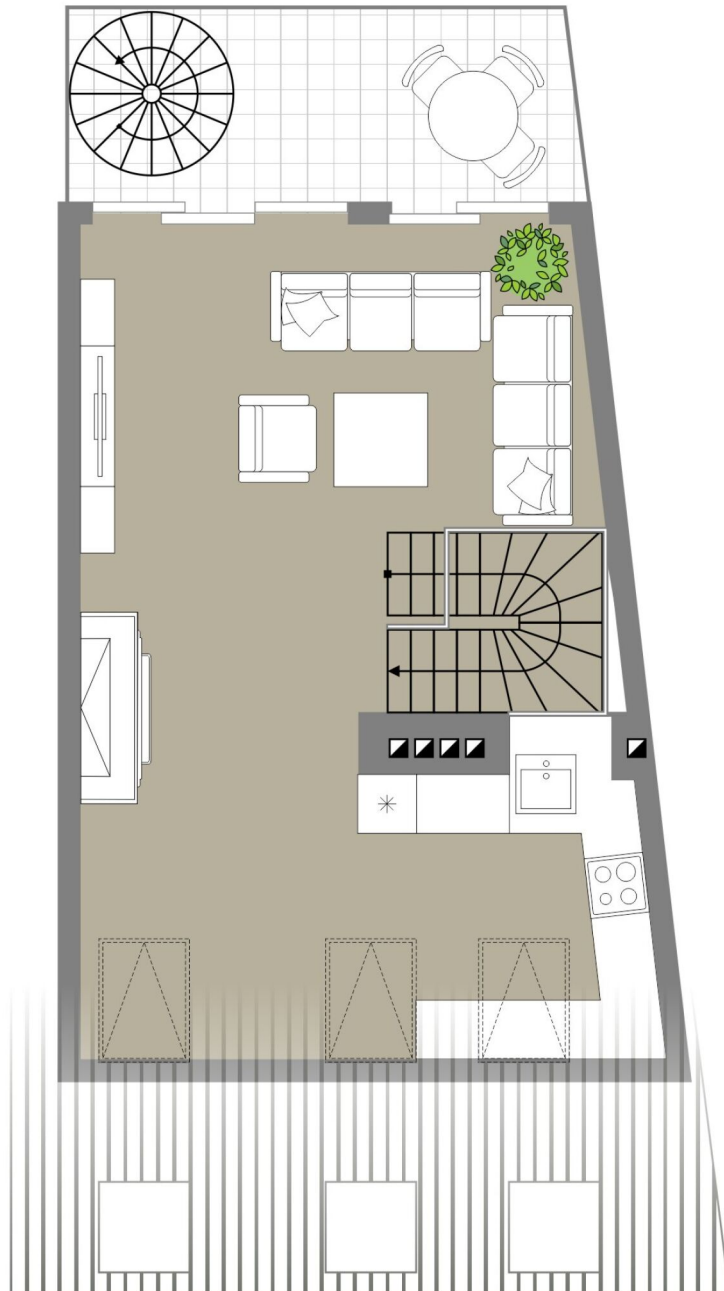
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

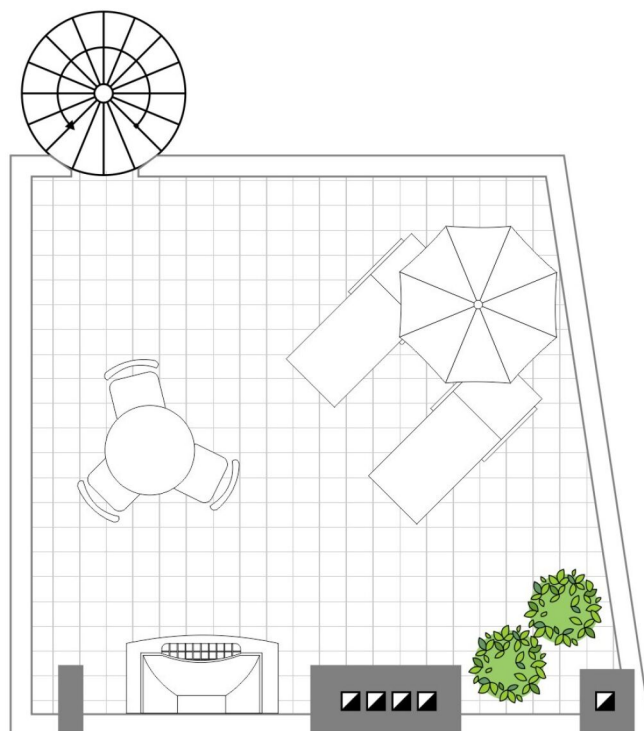
Pläne



RIWOG



RIWOG



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