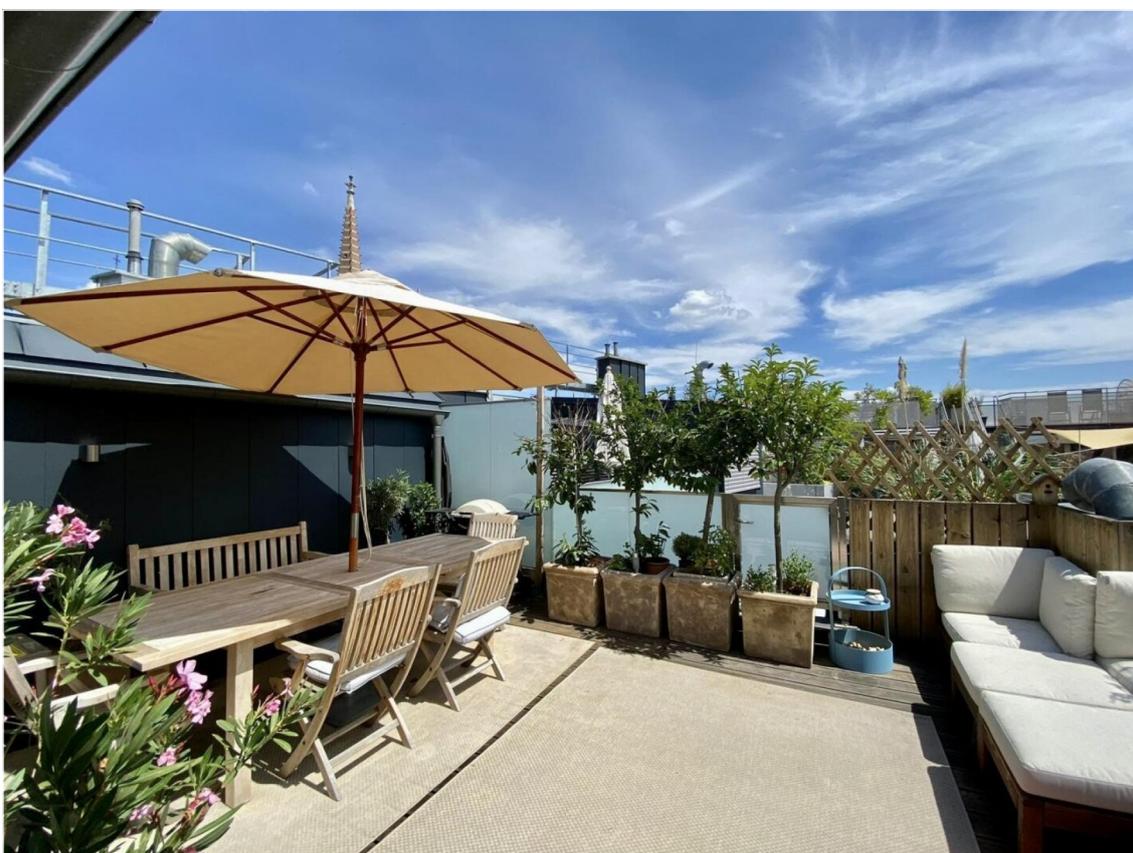


# Exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit großer Terrasse in hochwertig saniertem Altbau in 1030 Wien

1030 Wien, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 68



Wohnfläche ca.: **96,90 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **121,76 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis:  
**1.275.000 EUR**



## Exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit großer Terrasse in hochwertig saniertem Altbau in 1030 Wien

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Objekt ID                            | 68   |
| Objekttypen                          | Dachgeschosswohnung, Wohnung   |
| Adresse                              | 1030 Wien<br>Wien  |
| Etagen im Haus                       | 6  |
| Wohnfläche ca.                       | 96,90 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche ca.                       | 96,90 m <sup>2</sup>   |
| Gesamtfläche ca.                     | 121,76 m <sup>2</sup>  |
| Kellerfläche ca.                     | 3,75 m <sup>2</sup>  |
| Balkon-/Terrassenfläche ca.          | 24,86 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer                               | 3  |
| Badezimmer                           | 1  |
| Separate WC                          | 1  |
| Terrassen                            | 1  |
| Heizungsart                          | Ofenheizung, Etagenheizung, Fußbodenheizung  |
| Baujahr                              | 1900   |
| Letzte Modernisierung                | 2015   |
| Zustand                              | vollsaniert  |
| Heizwärmebedarf (HWB)                | 43,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse B)   |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) | 0,89 (Klasse B)  |
| Verfügbar ab                         | nach Vereinbarung  |
| Ausstattung / Merkmale               | Abstellraum, Altbau, Badewanne, Balkon/Terrasse Südost, Dusche, Fahrradraum, Kabel-/Sat-TV, Offene Küche, Parkettboden, Personenaufzug, Separates WC, Steinboden, Terrasse |
| Provisionspflichtig                  | Ja   |
| Käuferprovision                      | 45.900,00 € inkl. 20% USt.   |



|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Kaufpreis pro m <sup>2</sup> | 10.471,42 EUR |
| Monatliche Kosten netto      | 209,72 EUR    |
| Monatliche Kosten MwSt.      | 16,61 EUR     |
| Monatliche Kosten brutto     | 226,33 EUR    |
| Sonstige Kosten netto        | 66,46 EUR     |
| Sonstige Kosten MwSt.        | 2,28 EUR      |
| Kaufpreis                    | 1.275.000 EUR |
| Betriebskosten netto         | 143,26 EUR    |
| Betriebskosten MwSt.         | 14,33 EUR     |



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese großzügige und hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-DG-Maisonette mit großer, südöstlich ausgerichteter Terrasse im Dachgeschoss eines gepflegten und aufwendig sanierten Stilaltbaus.

Im Untergeschoss der circa 97 m<sup>2</sup> großen, hellen Wohnung befinden sich zwei Schlafzimmer, davon ein Master-Bedroom mit angrenzendem Schrankraum, ein geräumiger Vorraum, der Flur, ein luxuriöses Badezimmer sowie Toilette und ein kleiner Abstellraum.

Über die Treppe gelangt man in das einladende Obergeschoss, mit dem Wohn- und Essbereich sowie der modernen und hochwertigen Marken-Einbauküche. Bodentiefe Fenster und die große Terrasse geben diesem hellen und luftigen Wohnbereich eine besondere Wohnatmosphäre. Ein kleiner Kaminofen ermöglicht Ihnen auch an kalten Herbst- und Wintertagen die eigene Wohlfühlase zu schaffen.

Die ca. 25 m<sup>2</sup> große und südöstlich ausgerichtete Terrasse lässt keine Wünsche offen und bietet ausreichend Platz für Entspannung und Genuss.

Die Dachgeschosswohnung wurde ausschließlich mit hochwertigen Materialien ausgestattet und fügt sich somit perfekt in das stilvoll und sehr ästhetisch renovierte Wohnhaus ein.

## Fakten und Daten

- Drei-Zimmer-Dachgeschossmaisonette
- ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 25 m<sup>2</sup> große Terrasse
- großzügiger Wohn- Essbereich
- offene Küche
- zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Schrankraum
- Toilette
- Kellerabteil

## Ausstattung

- vollausgestattete offene Gaggenau Markenküche mit Einbaugeräten der Marke Miele
- hochwertiges Vollholz-Eichenparkett in den Wohnräumen
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Handtuchwärmer
- elegante Feinsteinzeug-Fliesen, Keramik der Marke Duravit sowie Armaturen der Marke Grohe in den Nassräumen
- Kaminofen der Marke Attika
- Klimaanlage
- Gasetagenheizung - Fußbodenheizung
- Sicherheitstüre
- LED-Schienen

## Lage & Infrastruktur

Die Lage besticht durch eine hervorragende Infrastruktur und eine ideale Verkehrsanbindung, sowohl



per Individualverkehr als auch mittels öffentlicher Verkehrsmittel.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Haltestelle der Straßenbahn-Linien 1 und O, zudem sind in wenigen Gehminuten die U-Bahn Linien U3 und U4 sowie der Bahnhof Wien Mitte mit zahlreichen Zug- und Schnellbahnverbindungen zu erreichen.

Die Versorgungslage ist ausgezeichnet, sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Geknähe.

Die Wiener Innenstadt befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt.

## **Sonstiges**

Die Wohnung wird derzeit von den Eigentümern bewohnt - Besichtigungen sind nach Terminvereinbarung möglich. Kurzparkzone gültig von 09:00 bis 22:00 Uhr.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m



Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

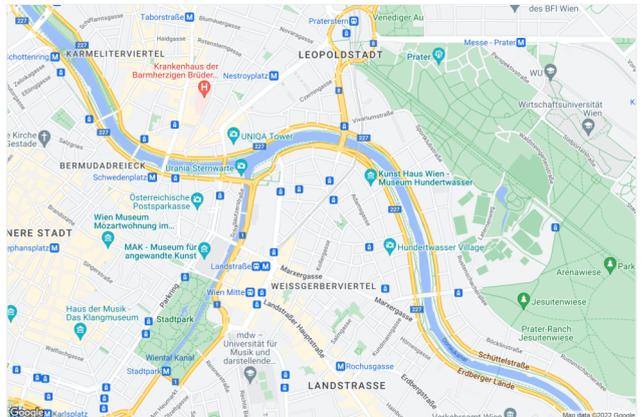
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap









# Grundriss

## Grundriss



Top 13

4. Obergeschoss

| Raum                         | Fläche              | Höhe  |
|------------------------------|---------------------|-------|
| 01   Vorraum                 | 12,68m <sup>2</sup> | 2,50m |
| 02   WC                      | 1,67m <sup>2</sup>  | 2,50m |
| 03   Abstellraum             | 2,21m <sup>2</sup>  | 2,50m |
| 04   Zimmer                  | 10,83m <sup>2</sup> | 2,50m |
| 05   Schlafzimmer            | 11,53m <sup>2</sup> | 2,50m |
| 06   Schrankraum             | 4,35m <sup>2</sup>  | 2,45m |
| 07   Bad                     | 7,93m <sup>2</sup>  | 2,45m |
| 08   Kochen   Essen   Wohnen | 44,18m <sup>2</sup> | 2,65m |
| 09   Abstellraum             | 1,52m <sup>2</sup>  | 2,60m |
| 10   Terrasse                | 24,86m <sup>2</sup> |       |
| Gesamfläche=Bodenfläche      | 96,90m <sup>2</sup> |       |



# Grundriss

## Grundriss



Top 13

5. Obergeschoss

| Raum                         | Fläche              | Höhe  |
|------------------------------|---------------------|-------|
| 01   Vorraum                 | 12,68m <sup>2</sup> | 2,50m |
| 02   WC                      | 1,67m <sup>2</sup>  | 2,50m |
| 03   Abstellraum             | 2,21m <sup>2</sup>  | 2,50m |
| 04   Zimmer                  | 10,83m <sup>2</sup> | 2,50m |
| 05   Schlafzimmer            | 11,53m <sup>2</sup> | 2,50m |
| 06   Schrankraum             | 4,35m <sup>2</sup>  | 2,45m |
| 07   Bad                     | 7,93m <sup>2</sup>  | 2,45m |
| 08   Kochen   Essen   Wohnen | 44,18m <sup>2</sup> | 2,65m |
| 09   Abstellraum             | 1,52m <sup>2</sup>  | 2,60m |
| 10   Terrasse                | 24,86m <sup>2</sup> |       |
| Gesamfläche=Bodenfläche      | 96,90m <sup>2</sup> |       |

1m 2m 3m 4m



# Grundriss

Grundriss

## LORBERGASSE TOP 13

Dachgeschoss | 96.90m<sup>2</sup> Wohnfläche



4.Obergeschoss



5.Obergeschoss

