

Wien / Wien 2., Leopoldstadt

Dachterrassenmaisonette mit atemberaubender Aussicht in erster Reihe zum Donaukanal.

Objektnummer: 2023334013



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 800.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 2023334013 - 1020 Wien / Wien 2., Leopoldstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2023334013 - 1020 Wien / Wien 2., Leopoldstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	2023334013
Wohnfläche	ca. 90 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2013

Kaufpreis	800.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	3 % + 20 % Ust
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 103 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 2023334013 - 1020 Wien / Wien 2., Leopoldstadt

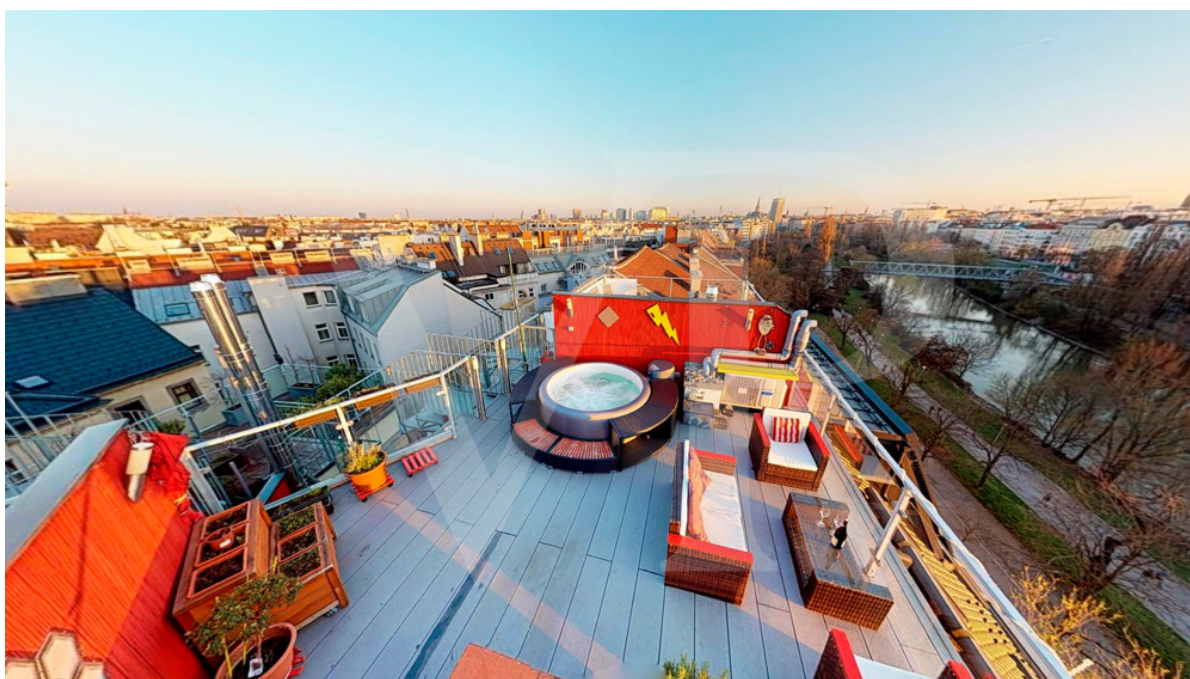
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Befuerung	Gas

Energieinformationen BEDARF

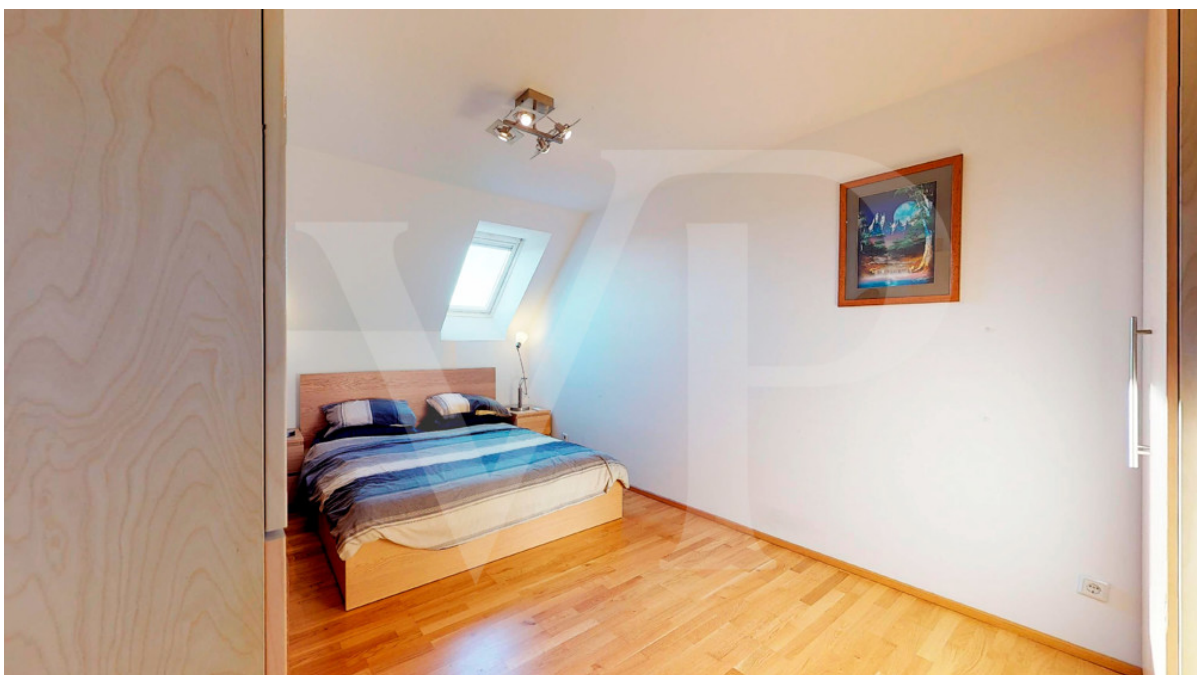
Objektnummer: 2023334013 - 1020 Wien / Wien 2., Leopoldstadt

Die Immobilie



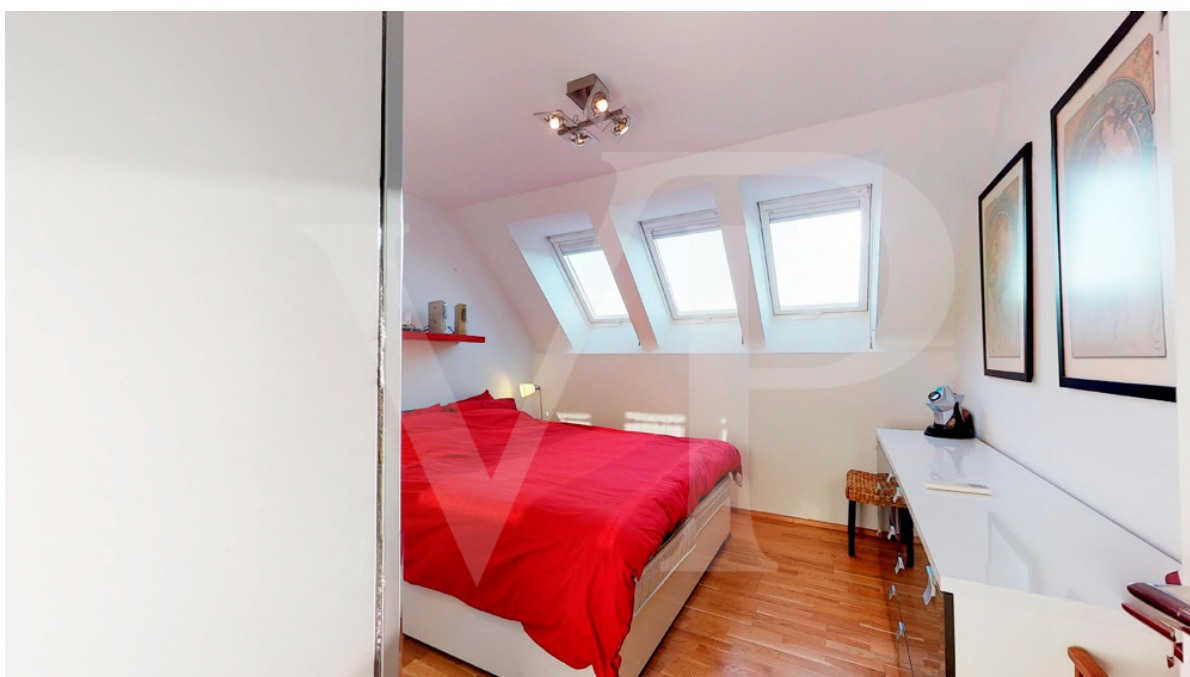
Objektnummer: 2023334013 - 1020 Wien / Wien 2., Leopoldstadt

Die Immobilie



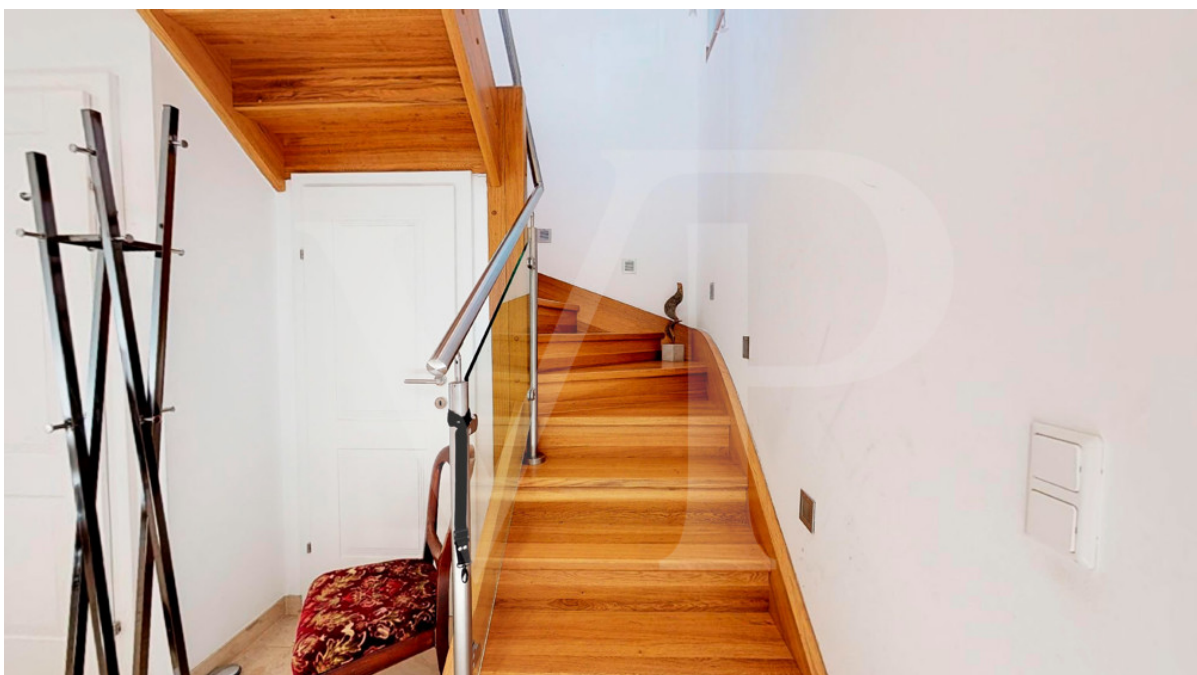
Objektnummer: 2023334013 - 1020 Wien / Wien 2., Leopoldstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 2023334013 - 1020 Wien / Wien 2., Leopoldstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 2023334013 - 1020 Wien / Wien 2., Leopoldstadt

Die Immobilie



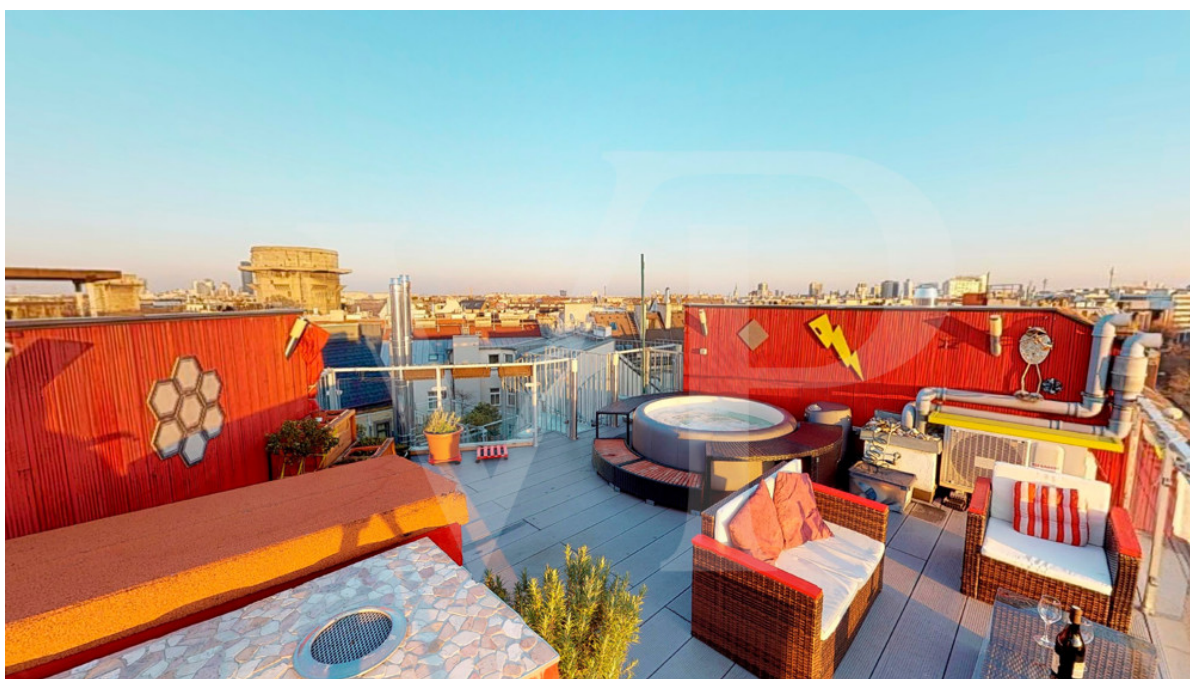
Objektnummer: 2023334013 - 1020 Wien / Wien 2., Leopoldstadt

Die Immobilie



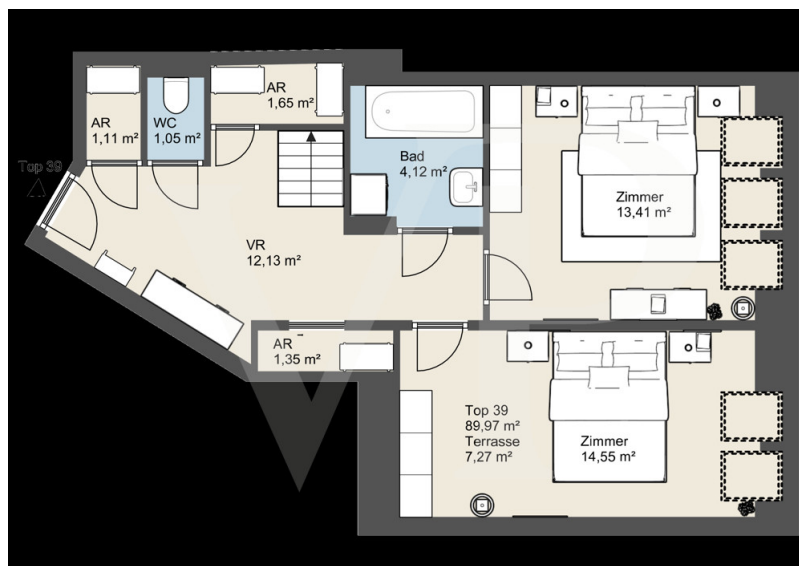
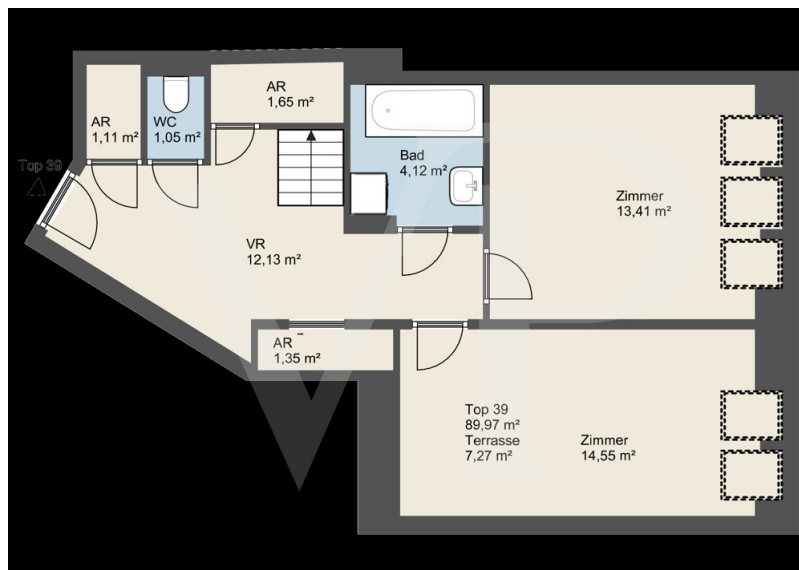
Objektnummer: 2023334013 - 1020 Wien / Wien 2., Leopoldstadt

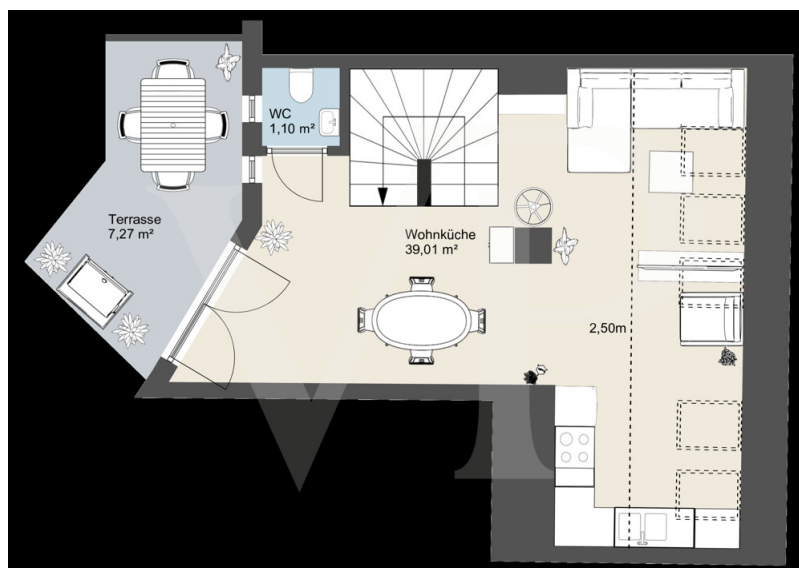
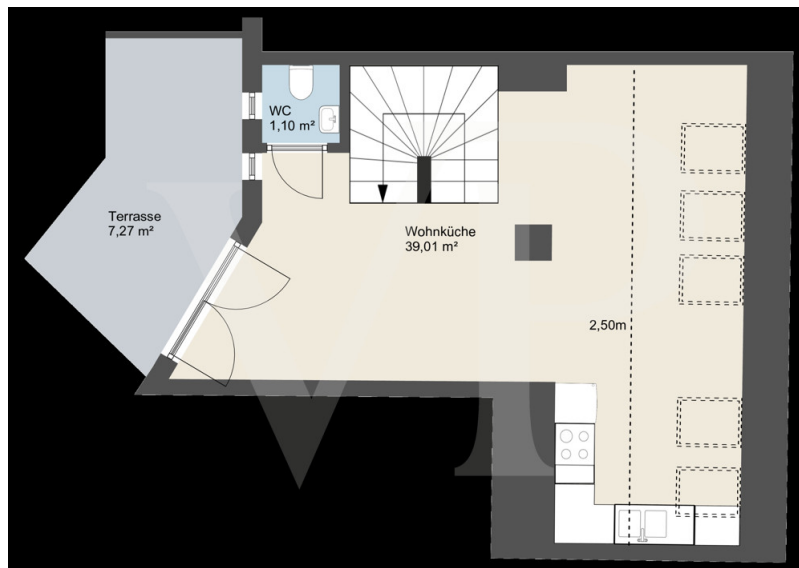
Die Immobilie



Objektnummer: 2023334013 - 1020 Wien / Wien 2., Leopoldstadt

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 2023334013 - 1020 Wien / Wien 2., Leopoldstadt

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf gelangt diese gut geschnittene Dachgeschoß-Maisonette mit großzügiger Terrasse und besonderer Aussicht in erster Reihe zum Donaukanal. Im 2. Wiener Gemeindebezirk gelegen befindet sich das Objekt in ausgesprochen guter Lage, direkt neben dem Augarten und Donaukanal. Auf der ersten Ebene finden Sie 2 Schlafzimmer, das Bad, ein separates WC, einen kleiner Wirtschaftsraum und eine Abstellkammer. Eine halb gewendelte Vollholz-Treppe führt Sie in das obere Stockwerk, in dem Sie die offen gestaltete, knapp 40 m² große Wohnküche mit Essbereich und das 2. Gäste-WC vorfinden. Richtung Süd-Ost und Innenhof ausgerichtet betreten Sie die kleinere von 2 Terrassen. Mit knapp unter 8 m² ist hier Platz für eine Garnitur und die Wendeltreppe, welche Sie eine weitere Etage höher zu dem absoluten Highlight der Wohnung führt. Das letzte Stockwerk ist vorbehalten für das knapp 32 m² große Flachdach, welches atemberaubende Panorama-Blicke über Wien und dem Lauf des Donaukanals bietet. Für sämtliche Außenflächen wurde qualitativer WPC-Boden in Holzoptik verwendet. Der 2011 abgeschlossene Dachausbau wurde sehr hochwertig durchgeführt und in diesem Zuge wurde das gesamte Altbauhaus kernsaniert und das Haus ist als äußerst gepflegt zu bezeichnen. Ein Kellerabteil ist dem Objekt ebenfalls zugeordnet, der Innenhof fungiert als überdachter Fahrradabstellraum. Im Badezimmer wurde vor Kurzem die Badewanne entfernt und gegen eine große moderne Duschkabinegetauscht. Der derzeitige Besitzer verfügt außerdem über ein Softub Whirlpool auf der Dachterrasse, das nach Absprache übernommen werden kann. Die Außenflächen werden mit 1/3 zur Nutzfläche gezählt. Ausstattung: Die Einbauküche verfügt über alle zu erwarteten Annehmlichkeiten und Siemensgeräte. Für Vorraum, Küche und Nassräume wurden Fliesen in Steinoptik verwendet. Alle Wohnräume sind klimatisiert.

Objektnummer: 2023334013 - 1020 Wien / Wien 2., Leopoldstadt

Ausstattung und Details

3 Zimmer
1 Bad
2 WC's
32 m2 Dachterrasse
8 m2 Balkon

English version below:

For sale is this absolutely stunning well-designed top floor maisonette with a spacious full 360° panoramic top floor terrace, having views over the whole of Vienna, also with special inside views on the first floor directly over the Danube Canal.

The property is in an extremely good location in the 2nd district of Vienna, right next to the Augarten and Danube Canal. On the first level you will find 2 bedrooms, the bathroom, a separate toilet, a small utility room and a storage room. A half-spiral staircase of high quality solid wood leads you to the upper floor, where you will find the open-plan, almost 40 m² living area with kitchen and dining area, also the 2nd toilet. Facing south-east and the inner courtyard, you exit to the smaller of 2 exclusive private terraces. With just under 8 m² there is space for a small two-person dining set and then the spiral staircase leads you further up to the absolute highlight of the apartment: the panoramic roof terrace. This top floor is reserved for the almost 32 m² flat roof, which offers 360° breathtaking views over Vienna: the city, the Danube Canal, the Augarten, Prater, UNO City, the Vienna hills and surrounding countryside. Quality WPC flooring with a wood look was used for all exterior surfaces.

The loft conversion completed in 2011 was carried out to a very high standard and the house can be described as extremely well maintained. A cellar compartment is also assigned to the property, and the inner courtyard also has a shared locked covered bicycle storage area.

In the bathroom, the bathtub was recently removed and replaced with a large double width shower stall, perfect for quick modern life; and the current owner also has a Softub Whirlpool on the upper roof terrace for relaxing in steaming hot water through the whole year.

The outside areas are counted as 1/3 of the usable area.

Furnishing: the fitted kitchen has all the expected amenities, with high quality Siemens appliances. Stone-look tiles were used for the anteroom, kitchen and wet rooms. Both bedrooms and the upstairs open plan living area are all air-conditioned.

Objektnummer: 2023334013 - 1020 Wien / Wien 2., Leopoldstadt

Alles zum Standort

Lage: Den Augarten als Naherholungsgebiet erreichen Sie in wenigen Schritten, genauso wie den Donaukanal mit seinen vielen Parks und langgezogenen Wegen. An das öffentliche Verkehrsnetz ist die Wohnung gleich durch mehrere Verkehrsknotenpunkte ausgezeichnet angebunden. An der Station Gaußplatz halten: Straßenbahnlinien: 1 und 31 Buslinien: 5 a und 5 b Die U4 Stationen Roßauerlände und Friedensbrücke sind beide ungefähr 500 Meter entfernt und in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe zu finden.

Objektnummer: 2023334013 - 1020 Wien / Wien 2., Leopoldstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3 Wien – 1. Bezirk

E-Mail: wien@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com