



Inserat ID: 226387

erstellt am : 18.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 539000€

Straße: Äugelgasse

1210 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Mark Pretenthaler

Tel: +43 650 56 75 611

mark.pretenthaler@schantl-ith.at

Wohnfläche: 80.52m²

Nutzfläche: 97.61m²

Sonnenuntergänge über Wien ? Exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit Kahlenbergblick!



Dachgeschoss-Maisonette mit traumhafter Dachterrasse und Kahlenbergblick

In einer ruhigen Wohnlage im 21. Bbezirks, befindet sich diese äußerst gepflegte

Dachgeschoss-Maisonette in einem modernen Wohnhaus mit lediglich 15 Wohnungen. Das im Jahr 2018 errichtete Haus überzeugt durch seine kleine, private Wohnanlage sowie die hochwertige Bau- und Ausstattungsqualität.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine Wohnfläche von rund 80,5 m² sowie großzügige Freiflächen mit insgesamt rund 31 m².

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der offene und einladende Eingangsbereich. Auf der

ersten Ebene befindet sich neben einem praktischen Abstellraum ein großzügiges Badezimmer mit Walk-in-Dusche, Handwaschbecken, WC sowie Waschmaschinenanschluss. Das Herzstück der Wohnung bildet der knapp 30 m² große Wohn- und Essbereich mit offener, hochwertiger Einbauküche.

Die maßgefertigte Regina Küche ist mit Siemens-Markengeräten ausgestattet und verfügt unter anderem über einen Dampfgarer, einen Induktionsherd sowie eine elegante und hochwertige Steinplatte. Große Fensterflächen sorgen für ein helles und freundliches Wohnambiente. Vom Wohnbereich gelangt man auf den ca. 10 m² großen Balkon mit Ausrichtung in den ruhigen Innenhof Richtung Osten.

Über die innenliegende Treppe erreicht man die zweite Dachgeschossebene. Hier befinden sich zwei gut geschnittene Zimmer mit rund 12 m² bzw. 13 m², die sich hervorragend als Schlaf-, Kinder-, oder Gästezimmer nutzen lassen. Zusätzlich steht ein weiteres Badezimmer mit großer Badewanne und Handwaschbecken sowie ein separates WC zur Verfügung. Über dem Badezimmer befindet sich zudem ein praktischer Dachboden mit ca. 4 m² zusätzlicher Staufläche. Ein absolutes Highlight der Wohnung ist die rund 21 m² große Dachterrasse auf der obersten Ebene. Diese bietet einen herrlichen Blick Richtung Westen mit wunderschönem Kahlenbergblick und beeindruckenden Sonnenuntergängen ? ein perfekter Ort zum Entspannen und Genießen. Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen:

* Klimaanlage* Fußbodenheizung* Außenliegender elektrischer Sonnenschutz* Hochwertige Parkettböden* Tischlerküche mit Siemens-Geräten* Neuwertiger und äußerst gepflegter Zustand Diese traumhafte Drei-Zimmer-Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und außergewöhnliche Freiflächen in einer kleinen und exklusiven Wohnanlage. Hier freuen Sie sich jeden Tag auf´s Heimkommen...

Wohnfläche: ca. 80,52 m² + Balkon: ca. 10,02 m² + Dachterrasse: ca. 21,24 m² + Kellerabteil + Dachboden ca. 4 m²

Kaufpreis: EUR 539.000.-

Ablöse Küche: ? 10.000.-

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

Eckdaten

Wohnfläche: 80.52m²

Nutzfläche: 97.61m²

Zimmer: 3

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 31.07m²

hwbklasse: Am²

fgeewert: 0.87m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 539000€

Nebenkosten: 201.01€

Kontaktinformationen

Vorname: Mark

Nachname: Pretenthaler

Tel.: +43 650 56 75 611

E-Mail: mark.pretenthaler@schantl-ith.at