



Inserat ID: 190481

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 715000€

Straße:

1030 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 84.48m²

Nutzfläche: 103.71m²

Kontaktinformationen:

Stephan Wallner

Tel: +43 664 5228831

wallner@lifestyle-properties.at

**Exklusive Dachgeschoß Maisonette mit 2
Sonnenterrassen & Skylineblick in absoluter
Ruhelag ? bestens Angebunden zum Stephansplatz**



Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige

Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette erstreckt sich über das 1. und 2. Dachgeschoss und verbindet urbanen Wohnkomfort mit einem stilvollen Raumgefühl und zwei traumhaften Außenflächen.

Eingangsebene ? Rückzugsort mit Komfort

Beim Betreten der Wohnung öffnet sich die private Schlafetage, ideal durchdacht und hochwertig ausgestattet:

2 Schlafzimmer mit jeweils ca.12 m² ? perfekt als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office
Elegantes Badezimmer mit Badewanne, geschmackvollen Armaturen
Separates WC für zusätzlichen Komfort
Praktischer Abstellbereich unter der Treppe, ausgestattet mit Waschmaschinenanschluss und Stauraum für Alltag & Organisations

Obere Ebene ? ca. 42 m² Wohngefühl über den Dächern

Über eine stilvolle Wendetreppe gelangt man auf die sonnige Wohn- und Genießer-Ebene.

Hier öffnet sich ein weitläufiger Wohn- und Kochbereich mit ca.42 m², der durch seine Großzügigkeit, Raumhöhe und hochwertige Ausstattung beeindruckt:

Offene Designer-Küche mit moderner Geräteausstattung
Großzügige Fensterflächen und ein luftiges Raumgefühl
Perfekte Ausrichtung eines hellen, freundlichen Wohnbereichs

Zwei Terrassen ? zwei Erlebnisse

Die Wohnung offeriert zwei besonders rare Außenflächen, die absolute Highlights darstellen:

ca. 15 m² hofseitige Terrasse (Nord-Ost)
? Ideal für Frühstück in der Morgensonnen
? Ruhiger Blick in den Innenhof, weitgehend windgeschützt
? Viel Platz für Lounge, Pflanzen oder einen kleinen Essbereich
ca. 4,5 m² straßenseitige Terrasse (Süd-Ost)
? Perfekt für Sonne bis in den Nachmittag
? Urbaner Stadtblick, ideal für eine kleine Café- oder Lesecke

Beide Terrassen verbinden den offenen Wohnraum mit dem Flair der Stadt und schaffen ein

unvergleichliches Penthouse-Feeling.

Highlights auf einen Blick

Maisonette über 2 Ebenen im Dachgeschoss
ca. 42 m² Wohn-/Essbereich mit offener Luxus-Küche
2 Schlafzimmer à ca. 12 m²
Badezimmer mit Wanne + separates WC
2 Terrassen ca. (15 m² & 4,5 m²) mit Ausblick in zwei Himmelsrichtungen
Waschmaschinenanschluss & Stauraum im Untergeschoss
Lichtdurchflutetes Wohnkonzept mit herrlichem Stadtblick

Die stilvolle und bestens erhaltene Liegenschaft besticht durch ihre erstklassige Lage direkt am Kardinal-Nagl-Platz, eingebettet in eine ruhige, verkehrsberuhigte Einbahnstraße. Dieses durchdachte Penthouse wurde im Rahmen des DG-Ausbaues 2008 errichtet.

Dank der unmittelbaren Nähe zur U-Bahn-Station ist eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum gegeben, während die charmante Umgebung mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Grünflächen ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Stephan Wallner

national - Tel: 0664 5228831

international - Tel: +43 664 5228831

e-mail: wallner@lifestyle-properties.at

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. Infrastruktur / Entfernung Gesundheit Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <500m Kinder & Schulen Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere Schule <500m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <500m Sonstige Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <500m Verkehr Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <1.000m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <1.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 84.48m²

Nutzfläche: 103.71m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 111.1m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 1.88m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 715000€

Nebenkosten: 173.18€

Kontaktinformationen

Vorname: Stephan

Nachname: Wallner

Tel:: +43 664 5228831

E-Mail: wallner@lifestyle-properties.at