WOHNEN&WERT
IMMOBILIEN

EXPOSÉ · 1060 WIEN



DACHGESCHOSS-MAISONETTE · NASCHMARKT

Naschmarkt zu Füßen, *Wien im Blick.*

Rund 175 m² auf zwei Ebenen – mit Panoramafenstern und Blick bis zur Innenstadt.

WOHNFLÄCHE	ZIMMER	EBENEN	KAUFPREIS
ca. 175 m²	3,5	2 · Lift	€ 1.680.000



(01) WOHNEN & ESSEN · EBENE 1

Wohnen über *den Dächern.*

Mitten im 6. Bezirk liegt diese großzügige Dachgeschoss-Maisonette – ein Zuhause mit urbanem Flair, hochwertigem Parkett, Klimatisierung in allen Wohnräumen und einem Ausblick über die Dächer Wiens bis zur Innenstadt. Gepflegt, modernisiert und sofort beziehbar.

Im Mittelpunkt steht der weitläufige Wohn- und Essbereich. Großflächige Fensterfronten sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und öffnen den Blick über die Stadt.

Die offene Küche mit zentraler Kochinsel fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein – modern, kommunikativ, ideal für Gäste.

Eine filigrane Glastreppe führt hinauf zur Galerie. Gäste-WC, Badezimmer und Abstellraum liegen auf derselben Ebene.

Maisonette
auf zwei Ebenen

Ausblick
bis zur Innenstadt

Klimatisiert
alle Wohnräume

Rückzug *unter dem Dach.*



Galerie mit Bibliothek – ideal als Homeoffice.

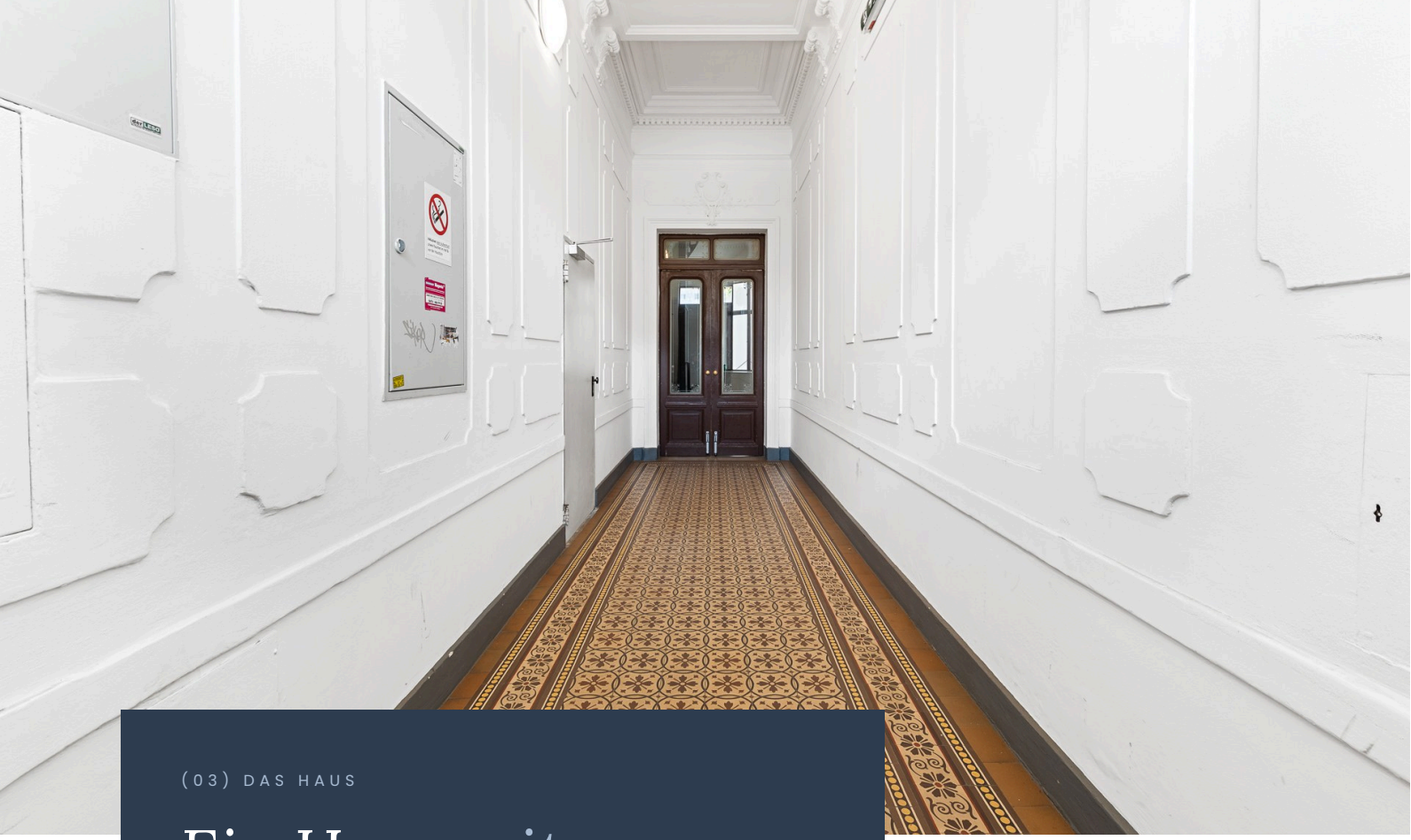


Hauptschlafzimmer mit großer Fensterfront.



Bad mit Doppelwaschtisch und Dusche.

Die Galerie schafft Raum für individuelle Wohnideen: als Homeoffice, Bibliothek oder weiteres Schlafzimmer – die Wohnung ist auf 4 Zimmer erweiterbar. Ein großzügiges Hauptschlafzimmer mit Garderobe, ein weiteres Zimmer und ein Bad mit Wanne und Dusche vervollständigen die obere Ebene.



(03) DAS HAUS

Ein Haus *mit Geschichte.*

Die Maisonette liegt im 5. und 6. Liftstock eines repräsentativen historischen Eckhauses. Die prachtvolle Fassade, das Eingangsportal mit Stuck und originalen Zementfliesen sowie das schmiedeeiserne Stiegengeländer verbinden Wiener Baukultur mit modernem Komfort – bequem erreichbar mit dem Personenlift.



Eingangsbereich mit Stuck und Zementfliesen.



Personenlift im Stiegenhaus.



Historisches Stiegengeländer.

(04) AUSSTATTUNG

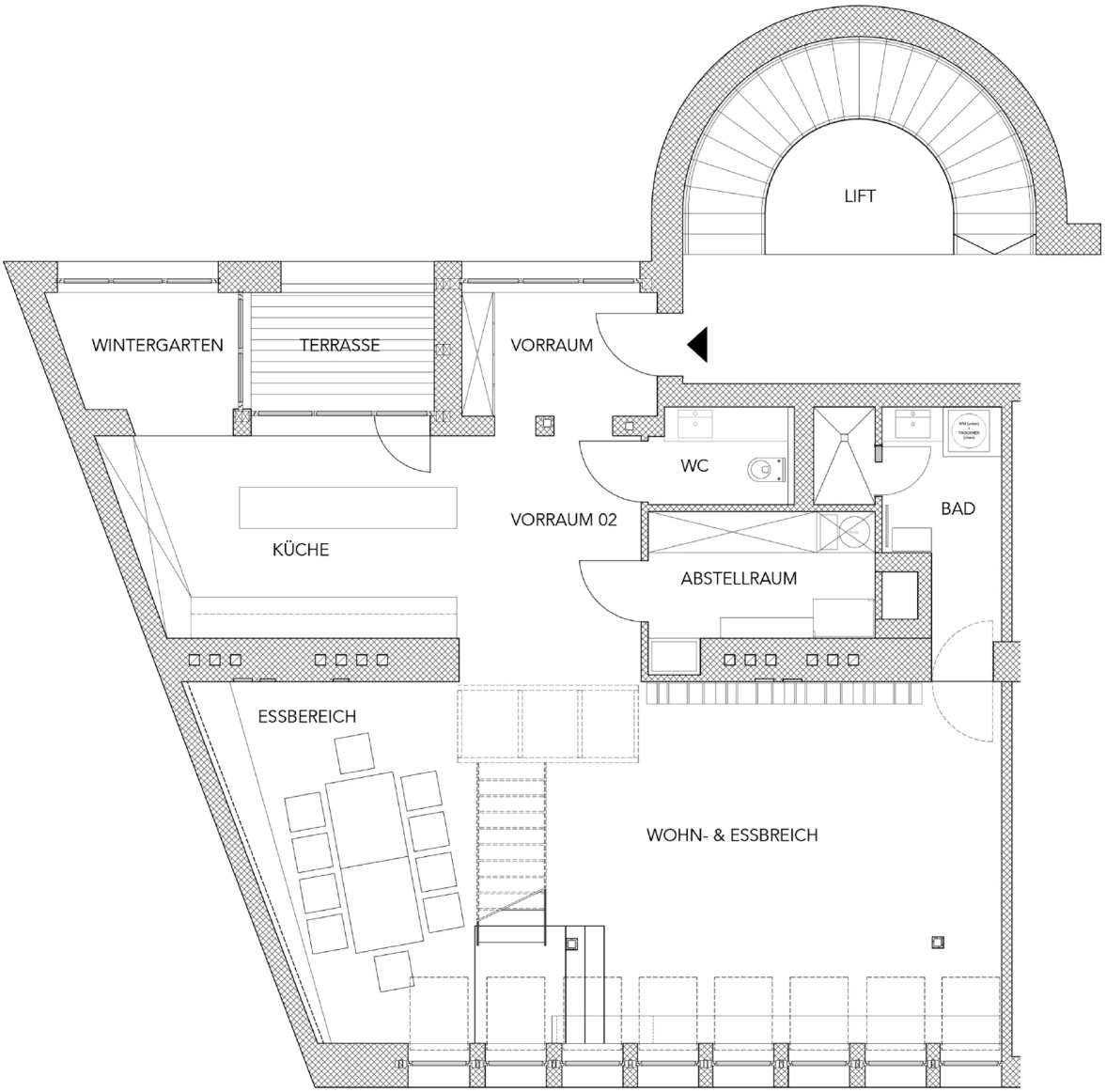
Alle Highlights *auf einen Blick.*

- Dachgeschoss-Maisonette, 5. und 6. Liftstock
- Ca. 175 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- 3,5 Zimmer, auf 4 Zimmer erweiterbar
- Panoramafenster mit Blick über Wien
- Offene Küche mit zentraler Kochinsel
- Galerie – ideal als Homeoffice
- Glastreppe zwischen den Ebenen
- 2 Badezimmer, separates Gäste-WC
- Klimatisierung sämtlicher Wohnräume
- Hochwertige Parkettböden
- Alarmanlage und Rollläden
- Gas-Etagenheizung
- Private Terrasse, ca. 4,5 m²
- Kellerabteil und Abstellraum
- Personenlift
- Gepflegt, modernisiert, sofort beziehbar

Raum auf *zwei Ebenen.*

EBENE 1 · 5. LIFTSTOCK

Vorraum, Wohn- und Essbereich, offene Küche, Bad, Gäste-WC, Abstellraum, Terrasse.

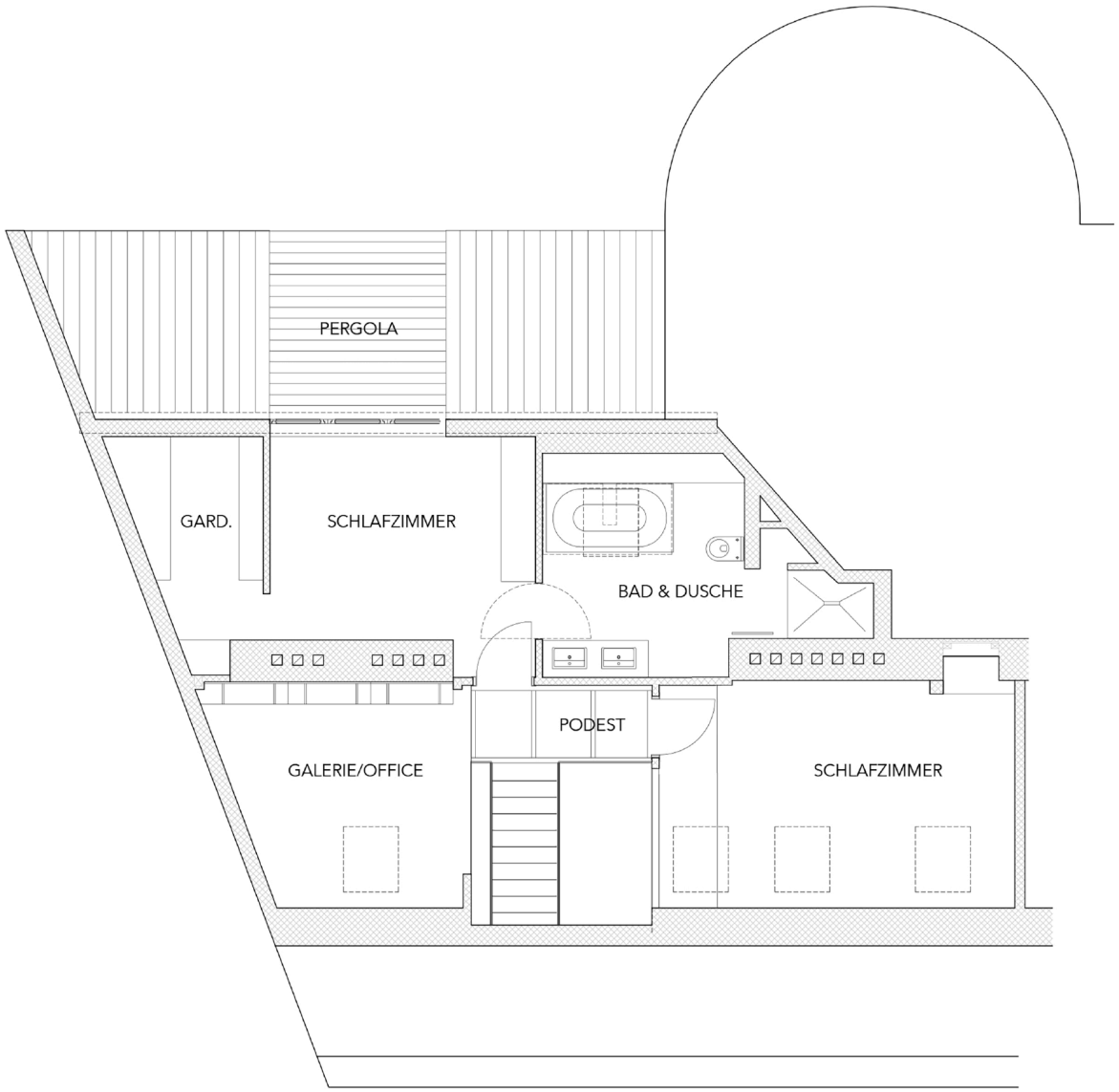


Grundrisse unverbindlich, nicht maßstabsgetreu; Möblierung und Einrichtung sind nicht Teil des Angebots. Verbindlich sind die Naturmaße.

Raum auf *zwei Ebenen.*

EBENE 2 · 6. LIFTSTOCK

Galerie/Office, zwei Schlafzimmer, Garderobe, Bad mit Wanne und Dusche.



Grundrisse unverbindlich, nicht maßstabsgetreu; Möblierung und Einrichtung sind nicht Teil des Angebots. Verbindlich sind die Naturmaße.



(06) LAGE

Mariahilf – *am Puls der Stadt.*

Eine der lebendigsten Adressen Wiens: der Naschmarkt vor der Haustür, die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar.

Naschmarkt	Wiens bekanntester Markt mit Delikatessen, Restaurants und dem Flohmarkt am Samstag – direkt vor der Tür.
Kultur	Secession, Theater an der Wien, Karlsplatz und Freihausviertel in Gehweite.
Alltag	Mariahilfer Straße und die Lokale des 4., 5. und 6. Bezirks in unmittelbarer Nähe.
Öffis	U4 entlang der Wienzeile – Innenstadt und Schönbrunn rasch erreichbar.

> *„Wo Wien am lebendigsten ist – und am schönsten aussieht.“*

Alles Wesentliche *auf einen Blick.*

Lage	1060 Wien, Naschmarkt
Objektart	Dachgeschoss-Maisonette
Stockwerk	5. und 6. Liftstock
Wohnfläche	ca. 174,93 m²
Zimmer	3,5 (auf 4 erweiterbar)
Bäder / WC	2 Badezimmer, 2 WCs
Terrasse	ca. 4,49 m²
Keller	ca. 2,97 m²
Baujahr	2004
Zustand	gepflegt, modernisiert
Heizung	Gas-Etagenheizung
Energieausweis	HWB 43,7 kWh/m²a (B) · fGEE 1,36 (C), gültig bis 03.07.2030
Verfügbarkeit	sofort

KAUFPREIS

€ 1.680.000,–

Zuzüglich Erwerbsnebenkosten.

Preis pro m²	ca. € 9.604
Provision	3 % zzgl. 20 % USt.

MONATLICHE KOSTEN

Betriebskosten	€ 310,00
Reparaturrücklage	€ 246,87
Liftkosten	€ 54,11
USt.	€ 36,41
Gesamtbelastung	**€ 647,39**



IHRE ANSPRECHPARTNERIN

DI Lisa Moosbrugger

Wohnen & Wert Immobilien
Rudolfsplatz 9, 1010 Wien

M +43 677 613 72 752
E lm@wwi.at
W www.wwi.at

Besichtigung nach Vereinbarung.

Alle Angaben ohne Gewähr; sie beruhen auf Informationen des Auftraggebers. Flächenangaben circa. Möblierung und Dekoration sind nicht Teil des Angebots. Grundrisse sind unverbindlich; verbindlich sind die Naturmaße. Zusätzlich zum Kaufpreis fallen die üblichen Erwerbsnebenkosten an (Grunderwerbsteuer 3,5 %, Grundbuchseintragung 1,1 %, Kosten der Vertragserrichtung und Treuhandschaft). Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Wohnen & Wert Realitätenvermittlung GmbH ist kraft Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig. Zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten besteht ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis. Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist ausschließlich für den persönlichen Gebrauch bestimmt.

WOHNEN&WERT
IMMOBILIEN

Naschmarkt zu Füßen, Wien im Blick.

DI Lisa Moosbrugger · +43 677 613 72 752 · lm@wwi.at
Wohnen & Wert Immobilien · Rudolfsplatz 9, 1010 Wien · www.wwi.at