

EXPOSÉ

Komplett sanierter Erstbezug, helle, ruhige, 4 Zimmer- Dachgeschoss Maisonette, Loggia, in renoviertem Jahrhundertwendehaus, 4.Liftstock + Kellerabteil



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung
Land: Österreich
Adresse: 1200 Wien
Baujahr: 1888
Letzte Modernisierung: 2020
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 102,62 m²
Gesamtfläche (ca.): 117,11 m²
Anzahl Etagen: 6

VERKAUFT

Posch-Immobilien

Halmgasse 3 ° 1020 Wien ° Tel.: 0043-699-15115000
robert@posch-immobilien.at ° www.posch-immobilien.at

> Dachgeschosswohnung

> Wien

> 4 Zimmer

> 102,62 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 4507



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Land	Österreich
Adresse	1200 Wien - U4 Friedensbrücke, Donaukanal, Straßenbahnlinien 5,33 Walleinsteinstraße, Augartennähe
Baujahr	1888
Letzte Modernisierung	2020
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	102,62 m ²
Gesamtfläche (ca.)	117,11 m ²
Anzahl Etagen	6
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Loggia	ja
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1888
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	10,55 m ²
Badezimmer	1
WC	1
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Gas
Abstellraum	ja
Keller (ca.)	3,94 m ²
Alt- / Neubau	Altbau
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

DG-Maisonette - Erstbezug nach Renovierung! Top 32

Sehr großzügige, lichtdurchflutete, ruhige DG- Maisonette mit Loggia/Terrasse in Ost-West-Ausrichtung, Nähe der U4 Friedensbrücke, Donaukanal und dem Augarten zu verkaufen.

Klimavorbereitung behördlich genehmigt!

In bester Lage des 20. Bezirkes finden Sie alle Annehmlichkeiten, die Sie sich nur wünschen können. Die Wallensteinstraße und Klosterneuburger Straße mit sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs sowie der Hannovermarkt befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz.

Eine große Anzahl an Schulen und Kindergärten sind in der Nähe.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet; so finden Sie die U4 Station Friedensbrücke, U6 Station Jägerstraße sowie die Straßenbahnstationen 5, 31 und 33 in unmittelbarer Gehdistanz und der 1. Bezirk ist in 12 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen, zu Fuß in 25 Minuten!

Der grüne Augarten und der Donaukanal (Anbindung an das Radnetz) sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage in einer Einbahnstraße. Hier gibt es nur Anrainerverkehr.

Das Gebäude mit gegliederter Fassade wurde ca. 1888 errichtet, das Dachgeschoss im Jahre 2000 ausgebaut. Die letzte Renovierung des Hauses erfolgte 2021.

Das sehr schön renovierte Gebäude strahlt die Ruhe und Gediegenheit der Kaiserzeit aus.

Nähere Informationen zum Grätzl am Wallensteinplatz:
<https://www.besser-stadtleben.at/das-graetzl-wallensteinplatz/>
[<https://www.besser-stadtleben.at/das-graetzl-wallensteinplatz/>]

OBJEKTDATEN: Top 32

- * Dachgeschoss/ 4. Liftstock
- * ca. 102,62 m² Wohnfläche, 4 Räume, 1 Galerie, 1 Schrankraum, Bad, separater WC
- * ca. 10,55 m² Loggia/Terrasse auf Wohnzimmer- und Küchen- Ebene
- * Kellerabteil: ca. 3,94 m²
- * Das gesamte Haus ist liebevoll renoviert und präsentiert sich in sehr gutem Zustand.

Rundgang in Worten:

Sie fühlen sich sofort wohl, wenn Sie den hellen Vorraum betreten. Gleich nach dem Eingang ist ein praktischer Abstellraum, gegenüber finden Sie das WC mit Handwaschbecken. Angrenzend liegt die Küche mit Fenster in den Innenhof, in der alle Anschlüsse vorbereitet sind. Vom Vorraum erreichen Sie auch das mit geschmackvollen Fliesen ausgestattete Bad mit Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper und großformatigem Spiegel mit LED-Beleuchtung. Weiters finden Sie im Bad die Gasetagen-Therme und den Platz für Ihre Waschmaschine.

> Dachgeschosswohnung

> Wien

> 4 Zimmer

> 102,62 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 4507



Auf dieser Ebene gelangen Sie auch auf die hofseitig liegende Loggia/Terrasse.

Gehen Sie an der Holzstiege vorbei, die in das Obergeschoss führt, so kommen Sie ins großzügige Wohnzimmer und anschließend in ein weiteres großes Zimmer.

Wenn Sie über die Holzstiege nach oben gehen, erreichen Sie die lichtdurchflutete Galerie. Von hier aus gelangen Sie in zwei voneinander getrennt begehbare helle Räume. Im Innenhof befindet sich weiters ein sehr schön gestalteter Fahrradabstellbereich mit Überdachung.

Raumaufteilung:

- * 1. Ebene: Vorraum, WC mit Handwaschbecken, Abstellraum, Küche mit Fenster (Anschlüsse vorbereitet) angrenzend befindet sich der Ausgang auf die ca. 10,55 m² große Loggia/Terrasse. (teilweise überdacht).Badezimmer mit Glas-Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Gasetagenheizung, Holzstiege ins 2. Dachgeschoss. Großer Wohnbereich mit angrenzendem weiterem großem hellem Zimmer. Raumhöhe 2.50m
- * 2. Ebene: Galerie, Zugang zu zwei weiteren hellen Räumen, Raumhöhe bis 2.47 m.

DETAILS:

Technische Ausstattung:

- * Neue Sprechanlage
- * LED-Deckeneinbauspots im Gangbereich, Bad
- * Gasetagenheizung, Therme
- * Heizung mit Wandradiatoren
- * Neue Schalter und Steckdosen in der gesamten Wohnung
- * Leitungen für Klimaanlage zentral im Stiegenaufgang vorbereitet (behördlich genehmigt).

Malerei:

- * Alle Wände und Decken neu verspachtelt und gemalt.
- * Terrasse / Loggia neu gemalt.

Türen:

- * Türen saniert.

Nassbereiche:

- * WC mit Lüftung komplett neu, Unterspülkasten mit Hänge-WC, Waschbecken, großformatige Fliesen, neue Armaturen und Keramik.
- * Badezimmer ebenfalls komplett neu, mit Waschtisch, Spiegel mit LED-Beleuchtung, Unterbauschrank, Waschmaschinenanschluss.

Dusche mit hochwertiger Verglasung.

Terrasse:

- * Westausrichtung in ruhigen begrünten Innenhof
- * Neuer Terrassenboden

Küche:

- * Dunstabzug Abluft vorbereitet
- * Elektro-Anschlüsse, Wasser vorbereitet

Fenster:

- * Velux Holzfenster saniert.

Böden:

- * Holzböden geschliffen und versiegelt.
- * Fenster 1. Ebene mit Innenbeschattung
- * Fenster 2. Ebene mit Tandembeschattung

Kaufpreis: Euro 599.000,--

Betriebskosten: EUR 324,34

- * Reparaturfond: EUR 55,12
- * BK-Akto. allg.: EUR 210,65 inkl. 10% USt.
- * Lift-Akonto: EUR 58,67 inkl. 10% USt.

HIER FINDEN SIE DEN LINK ZU UNSEREM 360 GRAD RUNDGANG:
<https://my.matterport.com/show/?m=9aeg4TBB2Fu>

Vertragserrichtung: Wolf Theiss Rechtsanwälte, Vertragserrichtungs- und Treuhandkosten 2,5% zuzüglich Barauslagen, Notargebühren und USt.

Für Fragen und Besichtigungen rufen Sie bitte Herrn Ing. Posch unter 0699/151 150 00 an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und helfen Ihnen gerne weiter.

Bitte senden Sie uns auch Ihre schriftliche Anfrage an robert@posch-immobilien.at.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber dürfen wir nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens und der Anschrift bearbeiten. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Posch-Immobilien in

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Wien

> 4 Zimmer

> 102,62 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 4507

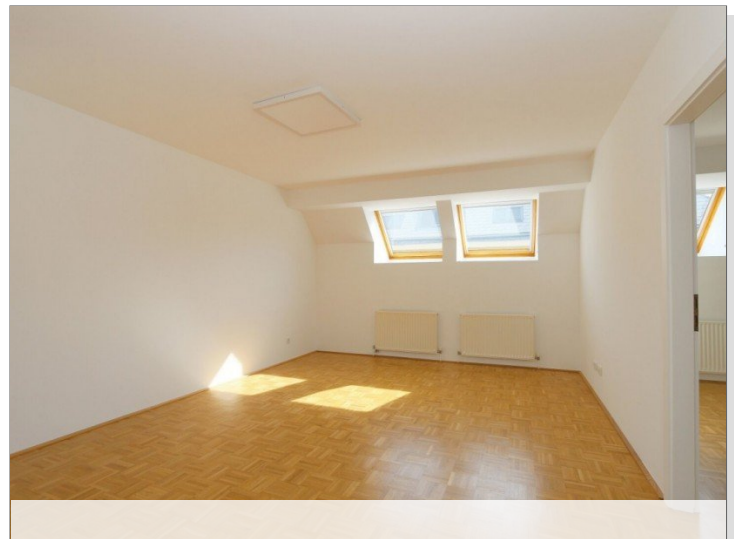
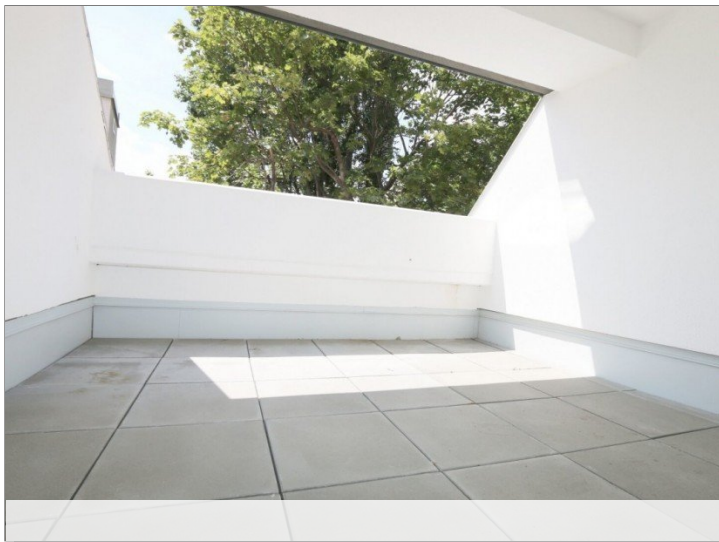
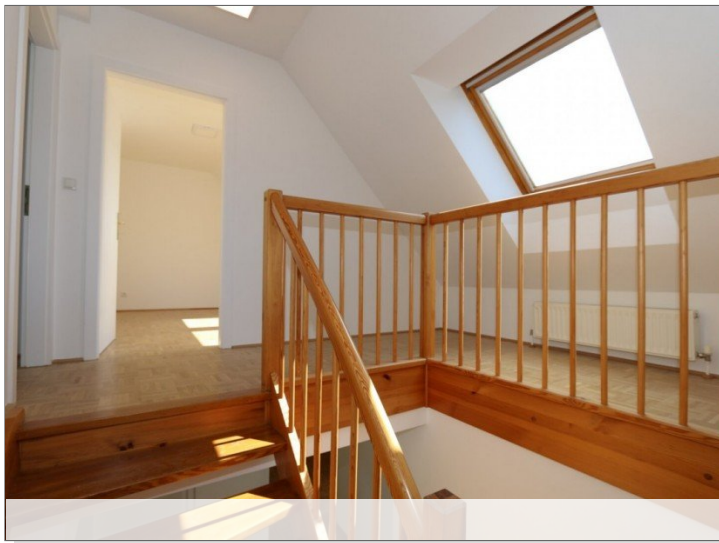


einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Abgeber steht. Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt.

Lagebeschreibung:

U4 Friedensbrücke, Donaukanal, Straßenbahnlinien 5,33
Walleinsteinstraße, Augartennähe

Objektbilder:



Eckdaten

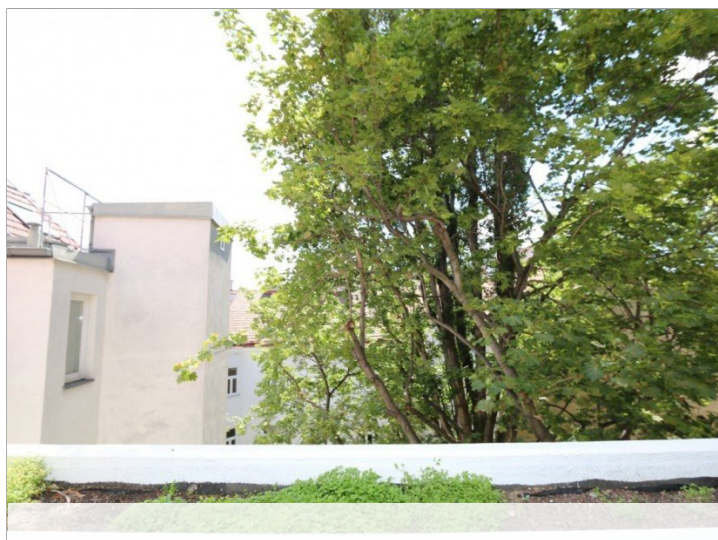
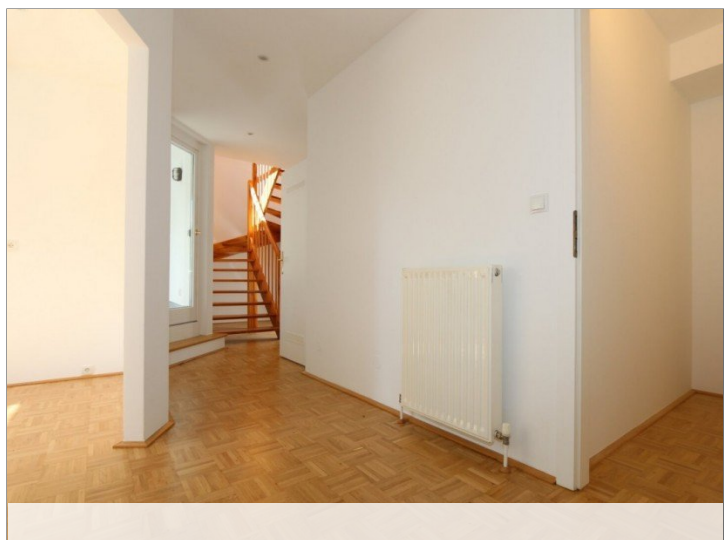
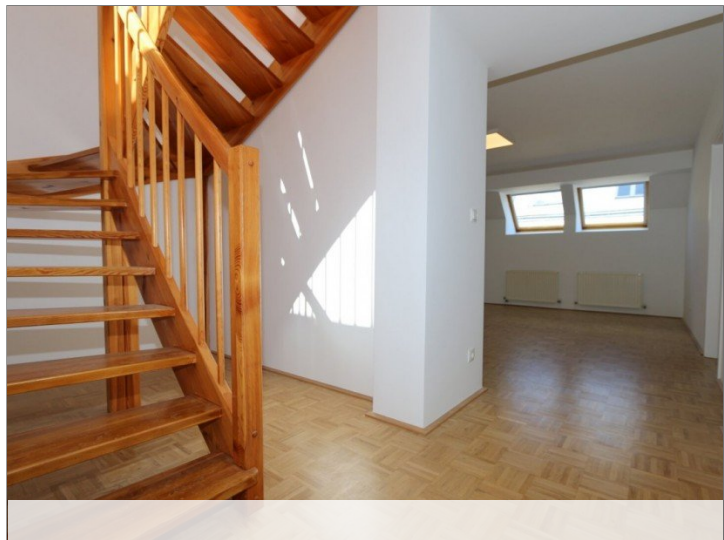
> Dachgeschosswohnung

> Wien

> 4 Zimmer

> 102,62 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 4507



Eckdaten

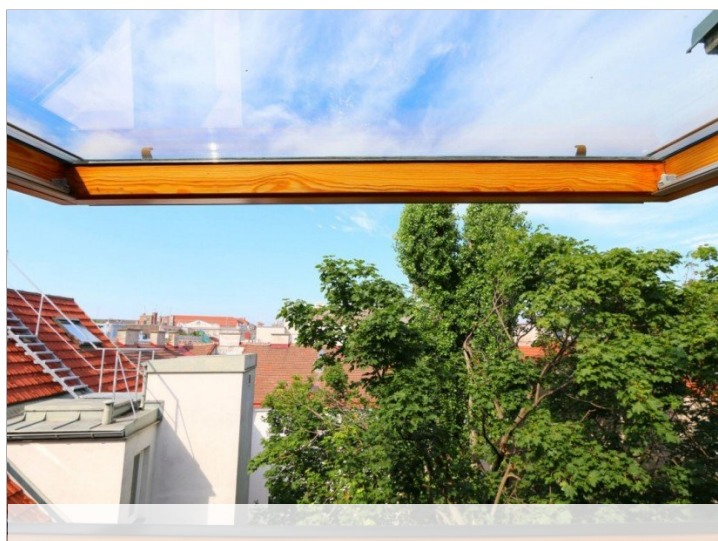
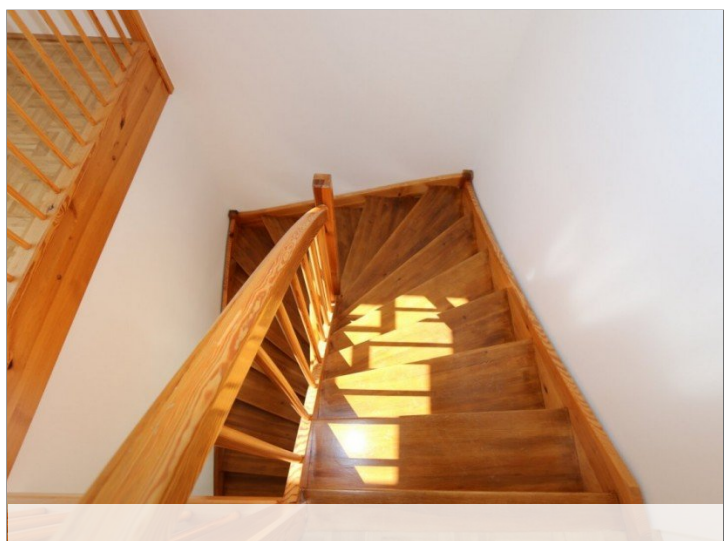
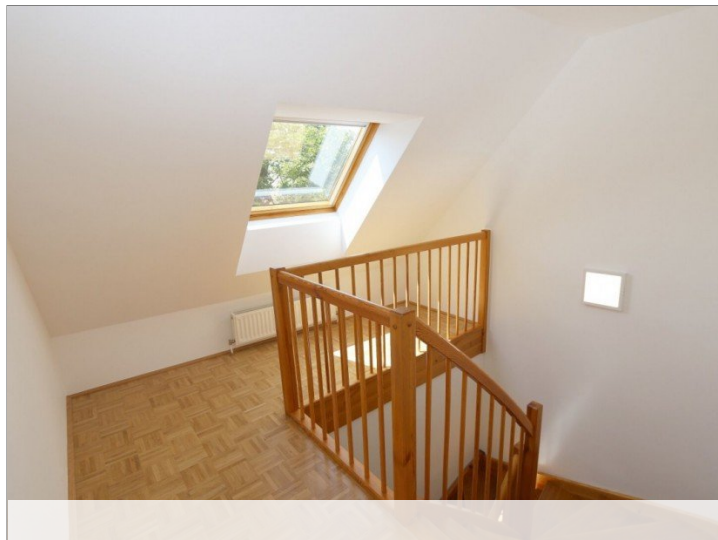
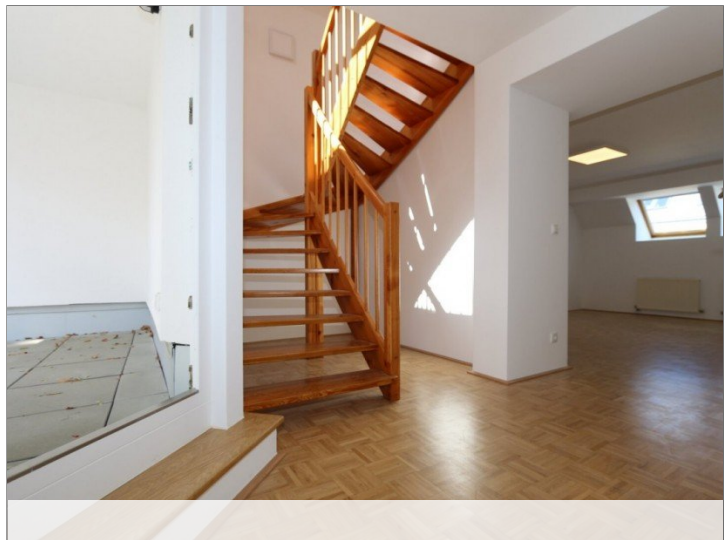
> Dachgeschosswohnung

> Wien

> 4 Zimmer

> 102,62 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 4507



Eckdaten

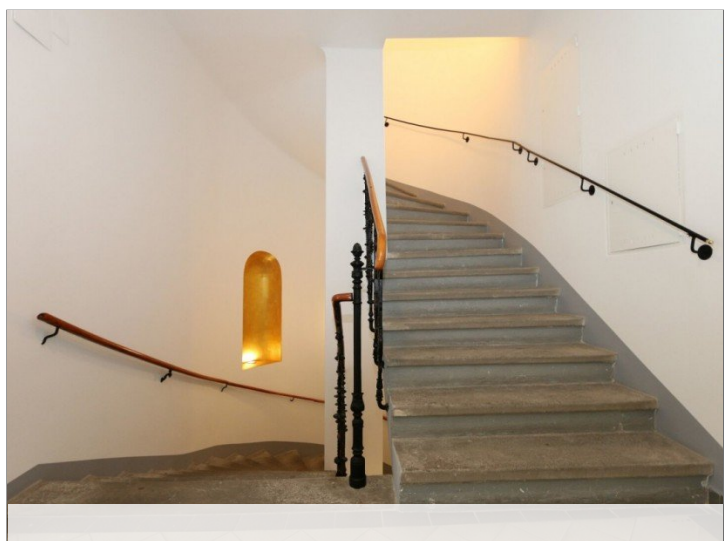
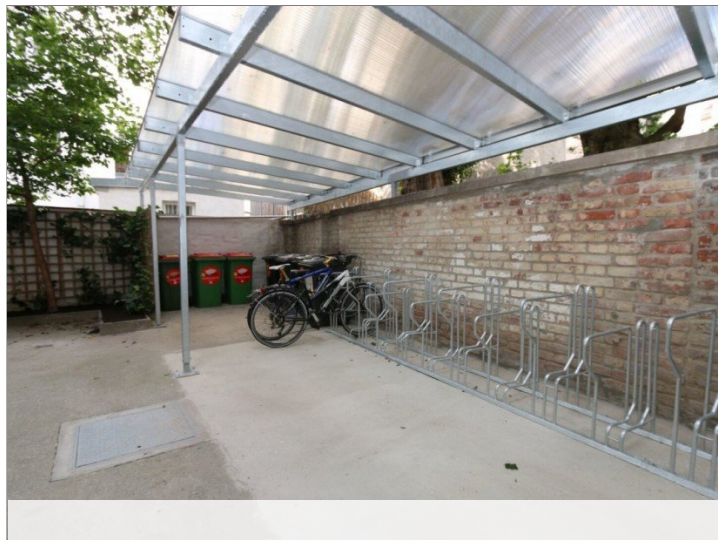
> Dachgeschosswohnung

> Wien

> 4 Zimmer

> 102,62 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 4507



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Wien
- > 4 Zimmer

- > 102,62 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4507



Eckdaten

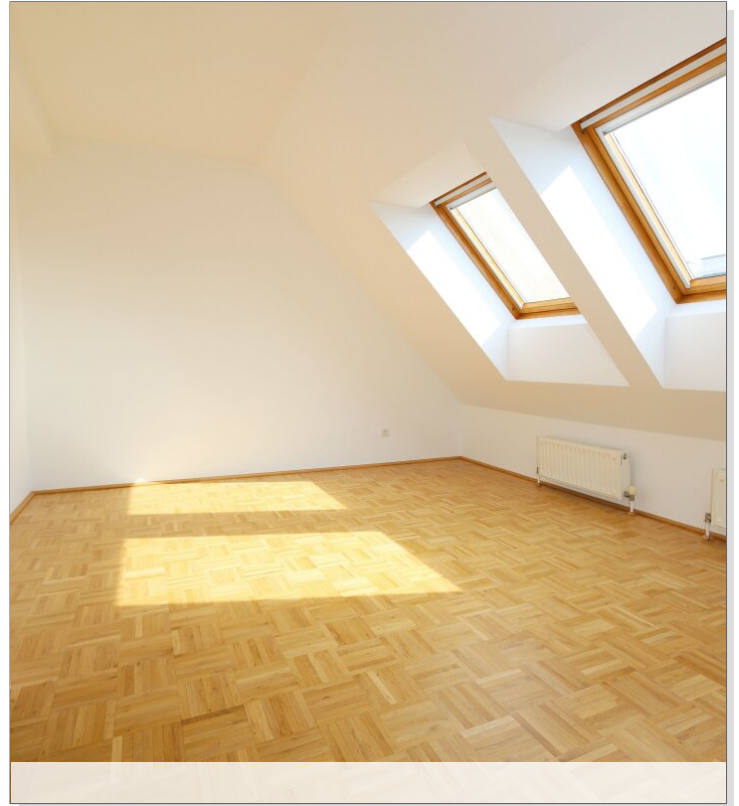
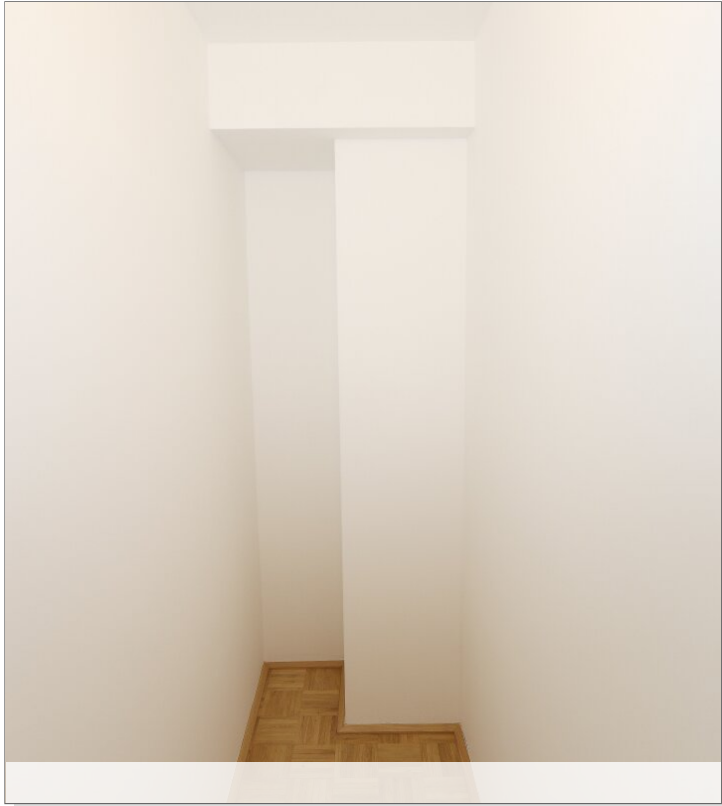
> Dachgeschosswohnung

> Wien

> 4 Zimmer

> 102,62 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 4507



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Wien

> 4 Zimmer

> 102,62 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 4507



Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Wien

> 4 Zimmer

> 102,62 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 4507



Eckdaten

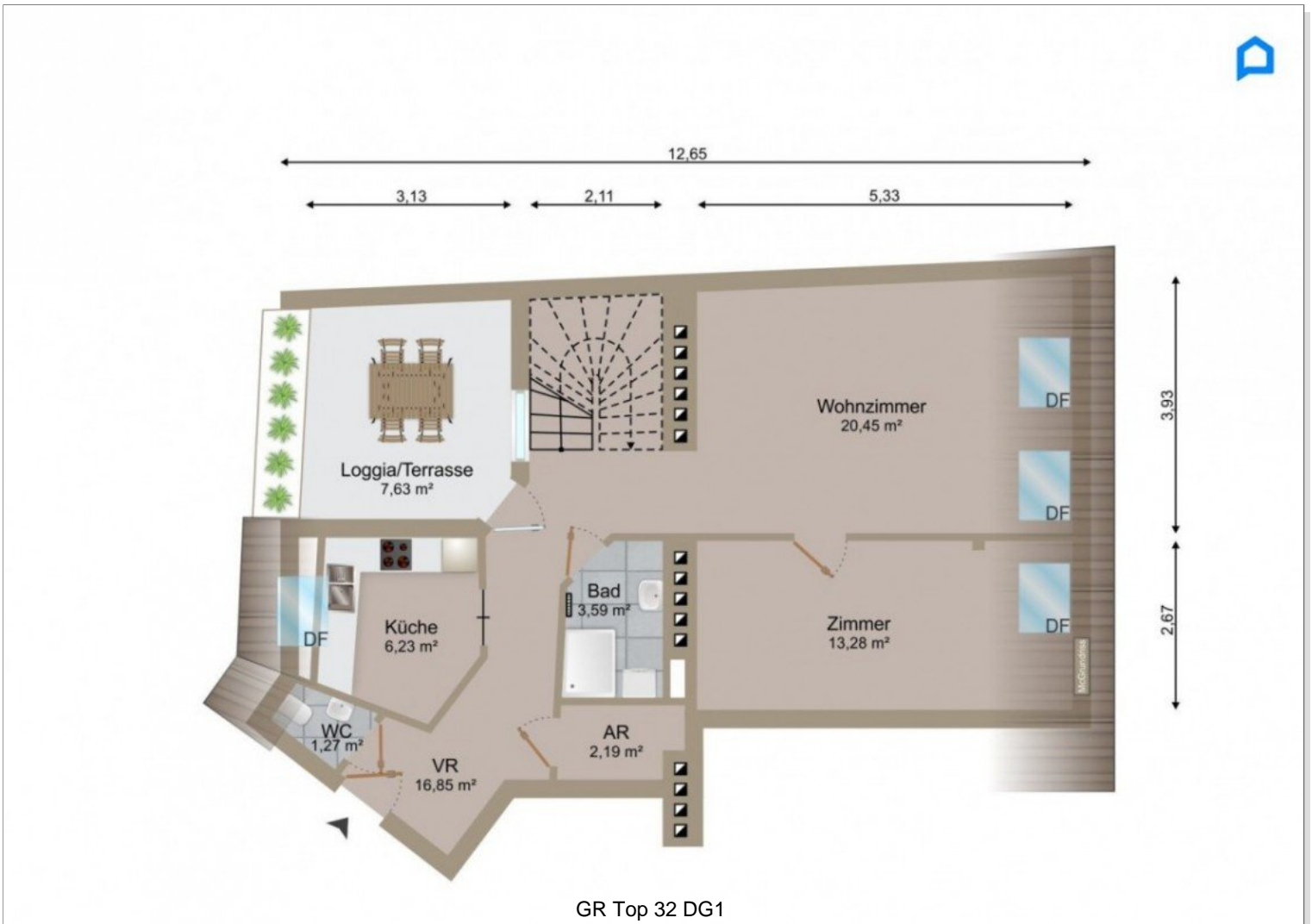
> Dachgeschosswohnung

> 102,62 m² Wohnfläche

> Wien

> Objektnummer: 4507

> 4 Zimmer



Eckdaten

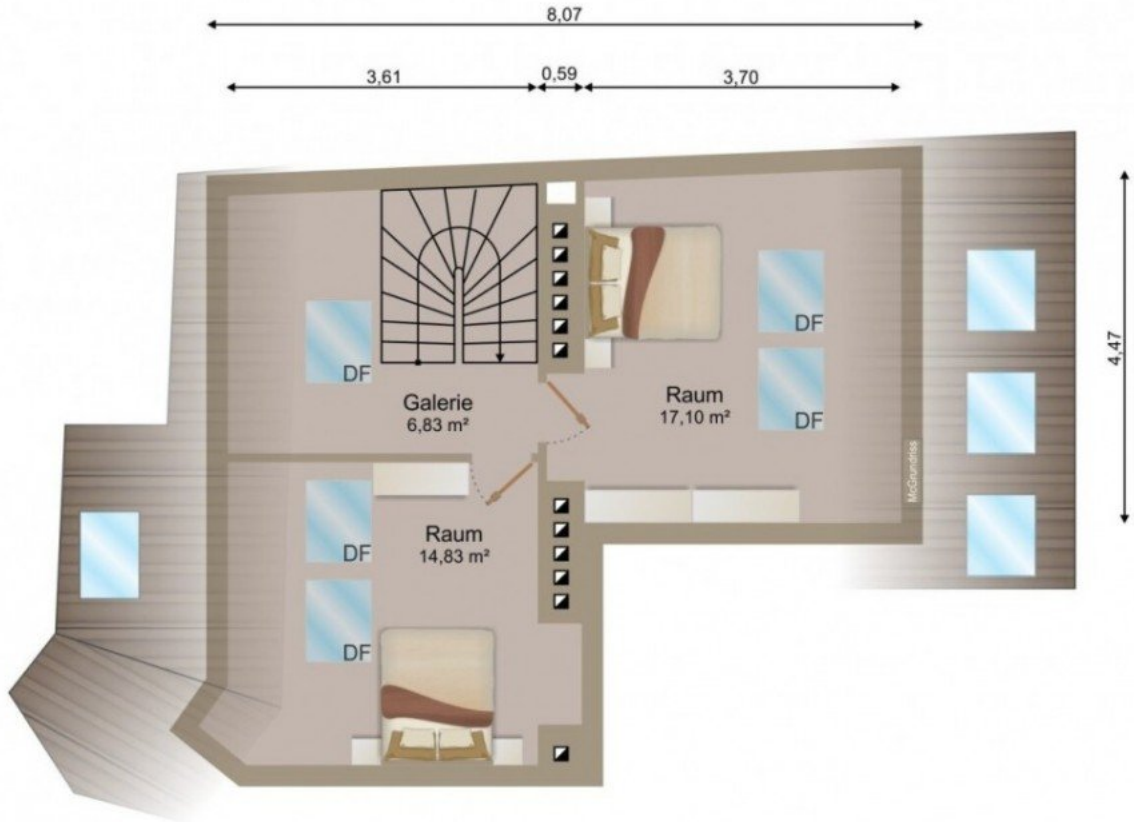
> Dachgeschosswohnung

> Wien

> 4 Zimmer

> 102,62 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 4507



GR Top 32 DG2

Eckdaten

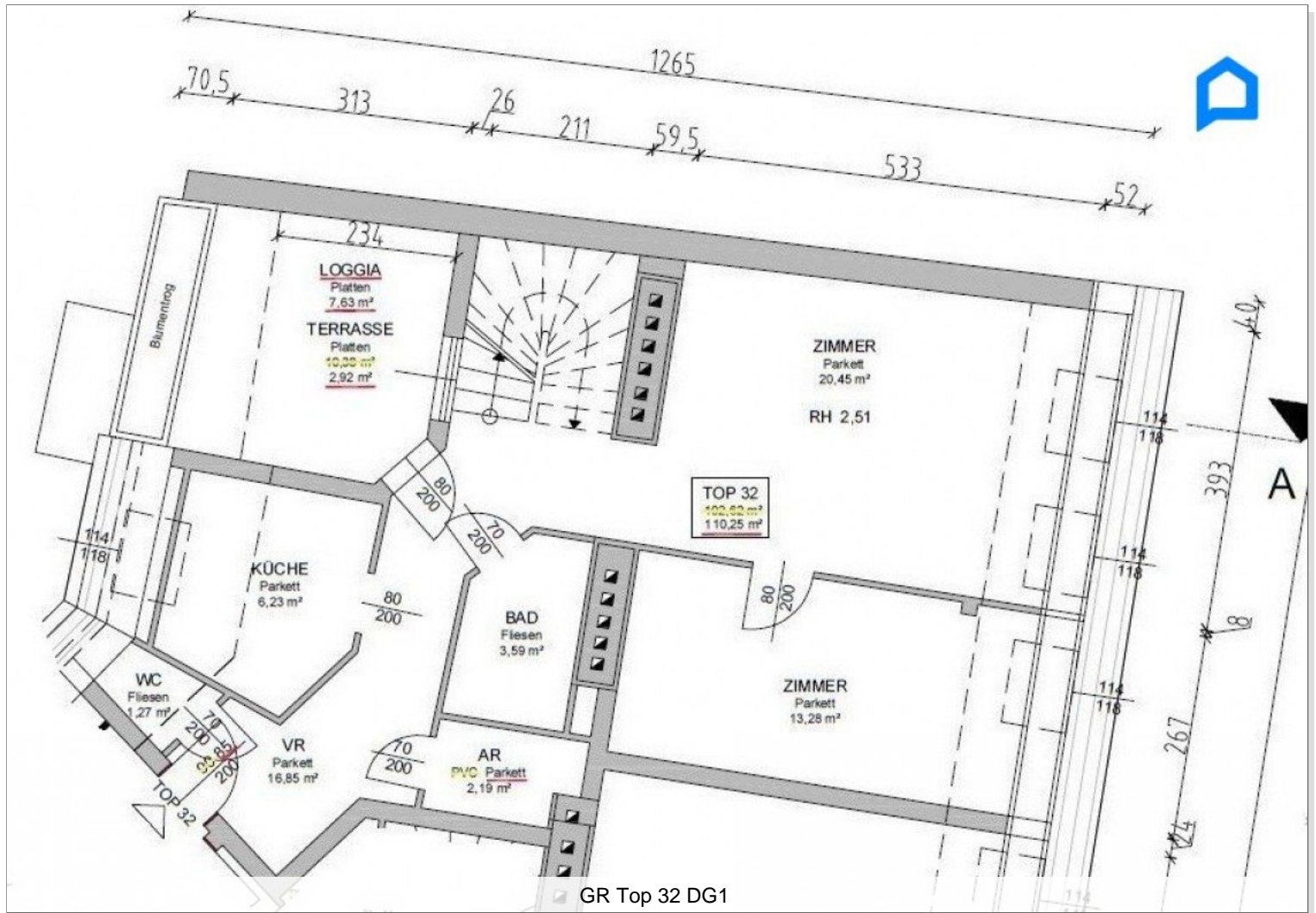
> Dachgeschosswohnung

> Wien

> 4 Zimmer

> 102,62 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 4507



Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Wien

> 4 Zimmer

> 102,62 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 4507

