



Vereinsgasse 26/33, 1020 Wien | Wohnung | Objektnummer: 5532

# Traum Terrasse im 5-Zimmer-Dachgeschoss



Ihr Ansprechpartner

**Office Aeterna Immobilien**

+43 1 2350088

office@aeterna.immo

www.aeterna.immo

oder der Makler Ihres Vertrauens

## Einzigartig gelegen zwischen Augarten und Prater, City und Donau

Ein mit viel Feingefühl hochwertig revitalisiertes Gründerzeit-Eckhaus wird durch einen 2-geschossigen Komplettausbau des Dachbodens ergänzt. Wir legen höchsten Wert auf Qualität, von der Planung bis zur Durchführung. Das heißt perfekter Grundriss, viel Glas und lichtdurchflutete Durchgänge, Vermeidung von Dachschrägen und somit Raummaximierung und höchstmöglicher Komfort.

Genießen Sie die perfekte Lage am noch weitgehend touristenfreien aber aufstrebenden und authentischen Volkertmarkt. Der facettenreiche zweite Bezirk heißt Sie willkommen!

Modernes Leben in einem Gründerzeithaus mit ausgebautem Dachgeschoss

Perfekte Grundrisse bilden zunächst die Basis dieser Wohnraumkonzepte. Viel Glas und lichtdurchflutete Durchgänge erzeugen ein zu jeder Jahreszeit angenehmes Wohngefühl. Neben dem vorhandenen Sonnenschutz ist auf Wunsch auch eine Innenverdunkelung möglich. Ein Dachgeschoss, in dem es durch die optimierte Planung kaum Platzverlust durch die Dachschrägen gibt.

Auf den herrlichen Freiflächen, mit denen fast jedes Top ausgestattet ist, hat man die Möglichkeit, ein kleines Stück Natur mit Licht, Luft und Sonne zu genießen. Hofseitig können in der Vereinsgasse 26 fünf Eigengärten erworben werden, die natürlich auch für kleinere Pflanzungen nutzbar sind. Urban Gardening nennt man diesen Trend, der immer beliebter wird und das Lebensgefühl in der Stadt enorm aufwertet. Im Haus gibt es Fahrrad-Abstellplätze und eine Tiefgarage mit Mietplätzen ist etwa 80 m Luftlinie entfernt. Alles in allem ist die Vereinsgasse 26 mit ihren neu ausgebauten Dachgeschoss-Tops ein urbanes Juwel, das Lebensfreude und Zufriedenheit für viele, viele Jahre garantiert.

## Facts & Figures

- Erholungsgebiete Augarten + Prater
- Hotspots Donaukanal + Karmelitermarkt
- Nähe Uni Campus



- Nähe Vienna International Center
- Kindergarten, Volksschule, Gymnasium
- 6 Dachgeschoss-Wohnungen 50 – 155 m<sup>2</sup>
- Bus 5 B in 100 Metern erreichbar
- Straßenbahn 2 und 5 – 300 m
- Nur 7 Gehminuten zur U2 Taborstraße
- Alle Nahversorger zu Fuß erreichbar (Taborstraße und Märkte)

Weitere Informationen zum Projekt finden Sie auf der Projekthomepage unter <https://vereinsgasse26.aeterna.immo/>

Weitere Informationen zu aeterna Immobilien sowie zu anderen Projekten finden Sie unter <http://www.aeterna.immo>

Fertigstellung Dachgeschoss 6 Mon. nach Erwerb



## Beschreibung

### TOP 33

Lassen Sie sich verzaubern vom herrlichen Tageslicht in dieser exquisiten Dachgeschoss-Wohnung. Die Rundum-Verglasung in beiden Geschossen dieser Eckwohnung zeugt von architektonischer Meisterleistung. Mit 4 Schlafzimmern, einem großzügigen Wohn-Ess-Bereich und der anschließenden Traum-Terrasse mit Blickrichtung Westen werden alle Wünsche erfüllt.

Eine urbane Rückzugsoase mitten in Wien, zwischen Augarten und grünem Prater, einen Steinwurf vom ersten Bezirk entfernt.

Für Hobby-Gärtner gibt es zudem die Möglichkeit, hofseitig einen der 5 Eigengärten zu erwerben.

Top 33 kann bei Bedarf auch mit Top 32 zusammengelegt werden.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Personenaufzug, Ostbalkon / -terrasse, Westbalkon / -terrasse, Badewanne, Dusche, WG geeignet, Fahrradraum, Gäste-WC, Schlüsselfertig mit Keller

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 155,53 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	ca. 234,47 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	ca. 28,63 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	ca. 5,76 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	ca. 44,55 m <sup>2</sup>

Etage:	1. DG
Zimmer:	5
Bäder:	2
WCs:	2
Gärten:	1
Terrassen:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Heizung:	Fußbodenheizung

Bauart:	Neubau
---------	--------



**aeterna**IMMOBILIEN  
LIVING | INVEST

Zustand:



Erstbezug

## Preisinformationen

Kaufpreis:	1.399.000,00 €
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3,60% des Kaufpreises inkl. USt.



## Lage

BUNT. VIELFÄLTIG. PULSIEREND

Der aufstrebende Bezirk mit Flair.

Die geschichtsträchtige Entwicklung dieses Bezirks schafft eine Einzigartigkeit, in der Zeit nur ein Augenblick ist – Moderne und Tradition verschmelzen miteinander.

Besonders die Einteilung in diverse Viertel mit eigenem Grätzlcharakter verleiht der Leopoldstadt eine spezielle Note. Bekannt sind das Karmeliterviertel, das Volkertviertel, das Rembrandtviertel etc. Es sind kleine Einheiten mit individuellem Charakter.

Besonders hip ist die Gegend rund um den Karmelitermarkt, wo sich in den letzten Jahren viele Künstler niedergelassen haben.

Aber auch die Unterhaltungsszene und die Beislkultur können auf eine langjährige Tradition verweisen. Dabei hervorzuheben ist das Odeon Theater in der ehemaligen Getreidebörse. Es ist nach wie vor ein beliebter Publikumsmagnet mit interessanter Historie. Heute sind es die unzähligen kleinen Cafés, Restaurants und Beisln, die sich vor allem um den Volkertmarkt und Karmelitermarkt scharen.

