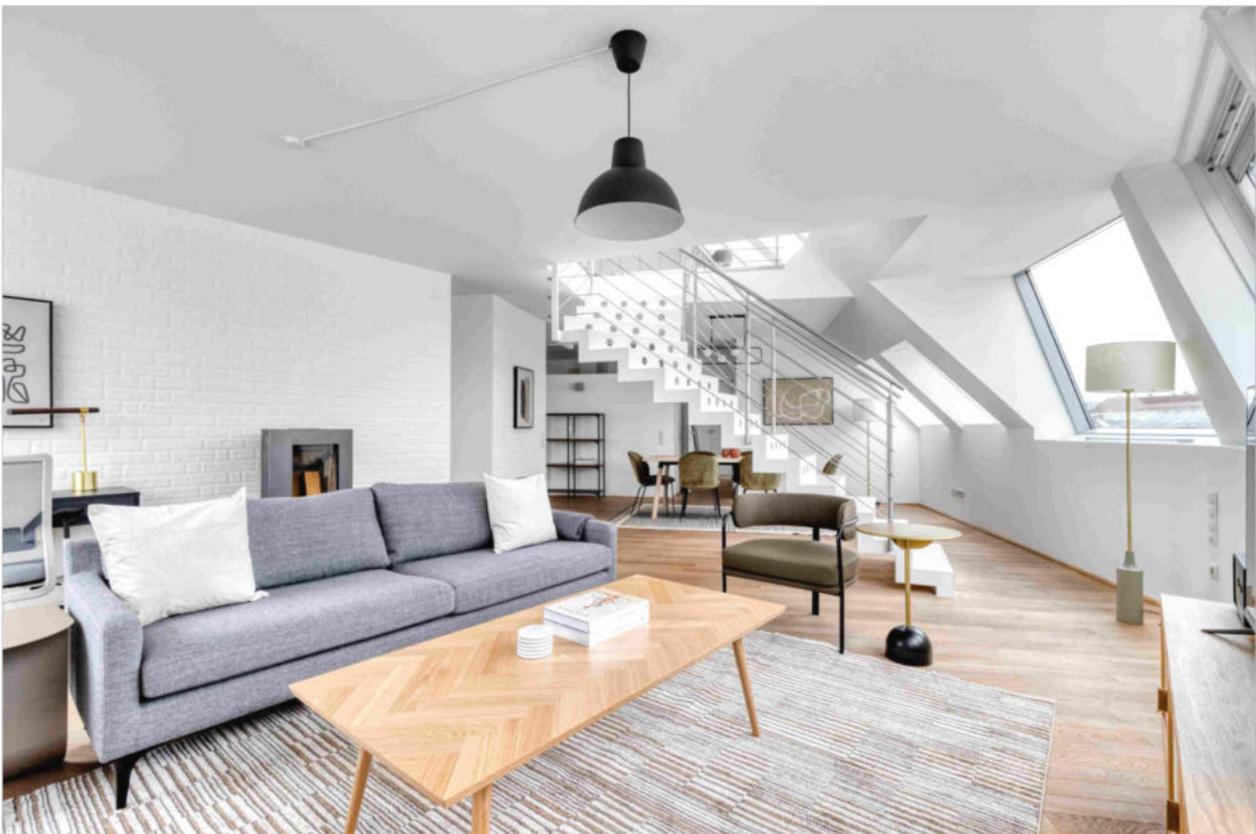


## **KAUFOBJEKT**

# **Maisonette-Dachwohnung in Wien mit traumhaftem Ausblick**

Kranzgasse 30, Rudolfsheim-Fünfhaus, 1150 Wien



## Beschreibung

An zentraler Lage des 15. Bezirkes in Wien befindet sich diese herrliche Dachgeschoss-Maisonettewohnung. Diese wunderschöne Wohnung befindet sich in einem sanierten, besonders schönen Jahrhundertwendehaus in der Nähe des Westbahnhofes, auf der äusseren Mariahilferstrasse (Ecke Kranzgasse). In unmittelbarer Nähe befinden sich drei Apotheken, zwei Postämtern, Bäckerei, mehreren Banken, Lebensmittelgeschäfte, div. Einkaufsmöglichkeiten wie Ikea, Kindergarten, mehrerer Volks-/Mittelschulen und Gymnasien.

Das Technische Museum, der Auer-von-Welsbach-Park und das Schloss Schönbrunn mit ihren grosszügigen Parkanlagen sind in der Nähe und bieten Möglichkeiten zum Spazieren, Joggen oder Baden im schönen Freibad Schönbrunn.

Highlights sind der geniale Ausblick über Wien und die vielen Fenstern, welche die Wohnung mit Licht durchfluten. Mit total 145 m<sup>2</sup> erstreckt sich die Wohnung über zwei Etagen (DG1: 102.95 m<sup>2</sup> + DG2: 42.20 m<sup>2</sup>).

Im offenen, modernen Wohnbereich sorgen eine Ziegelwand mit Schwedenofen, hochwertige Vollholz-Parkettböden sowie ein ausgeklügeltes Beleuchtungskonzept für eine behagliche Atmosphäre.

Durch die loftartige Gestaltung ist diese Wohnung bestens geeignet für Singles oder Pärchen.

### Details zur Wohnung:

- Offen gestaltete Küche mit hochwertigen Geräten (u. a. Induktionskochfeld, Dampfgarer, Tepanyaki-Grill)
- Wohnzimmer mit weisser Ziegelwand
- Schwedenofen zum Anfeuern für gemütliches Ambiente
- Kleiner Balkon auf Ebene 1 mit 3.12 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse auf Ebene 2 mit 13.00 m<sup>2</sup>, Wasseranschluss vorhanden, Fernblick Südwest
- Badezimmer mit Zirbenholzsauna (finnisch und infrarot)
- Schöner Parkettboden
- Weisse raumhohe Einbauschränke
- Beleuchtungskonzept, Deckenleuchten und Hintergrundbeleuchtung dimmbar
- Innenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung
- zwei Abstellräume inkl. Waschmaschinen-Anschluss
- Kellerabteil ca. 3 m<sup>2</sup>
- Heizung: Gas (Bodenheizung) und zusätzlich Schwedenofen
- Energieausweis vom 20.05.2019 (gültig bis 2029) vorhanden -> HWB: C

## Beschreibung

### Raumaufteilung:

Ebene 1: Offener Wohnbereich mit integrierter Küche, 1 Zimmer-/Schlafzimmer mit Einbauschränke, Badezimmer mit Dusche und Sauna, Gäste-WC, 2 Abstellräume und Haushaltsbalkon

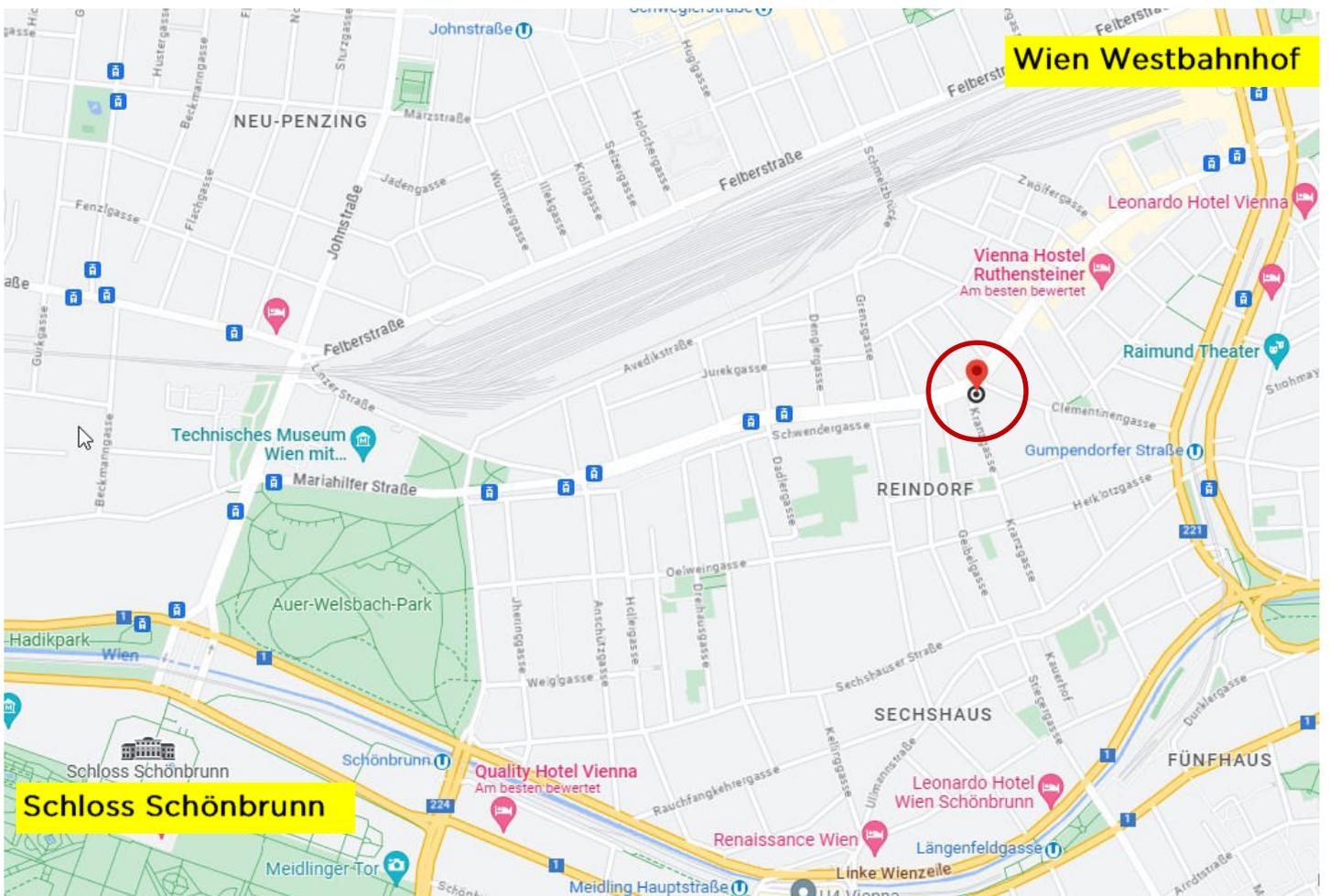
Ebene 2: Grosszügiger offener Bereich, Galerie mit freistehender Badewanne mit Wienblick, Dachterrasse, Kellerabteil

### Erreichbarkeit:

- Strassenbahnlinie 52 und 58 vor dem Haus
- Westbahnhof (U-Bahn-Linien U3,U6) ca. 800m entfernt und in wenigen Minuten erreichbar
- U-Bahn-Linie U6 Gumpendorferstrasse ca. 600m entfernt

Der Verkaufspreis der Wohnung beläuft sich auf CHF 995'000.

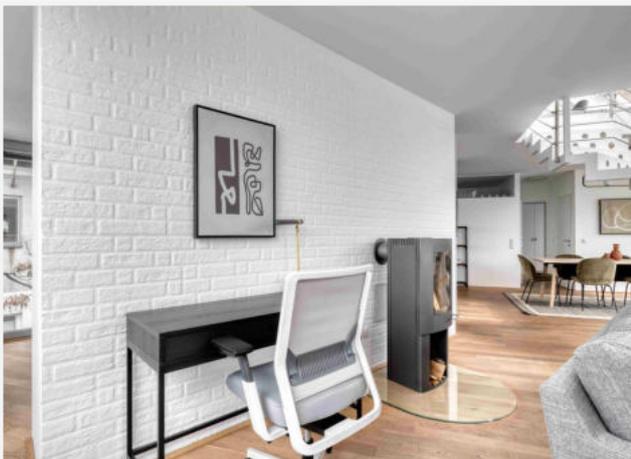
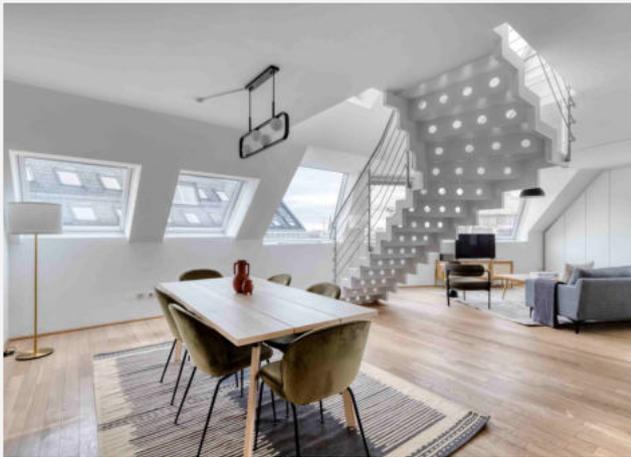
## Mikrolage



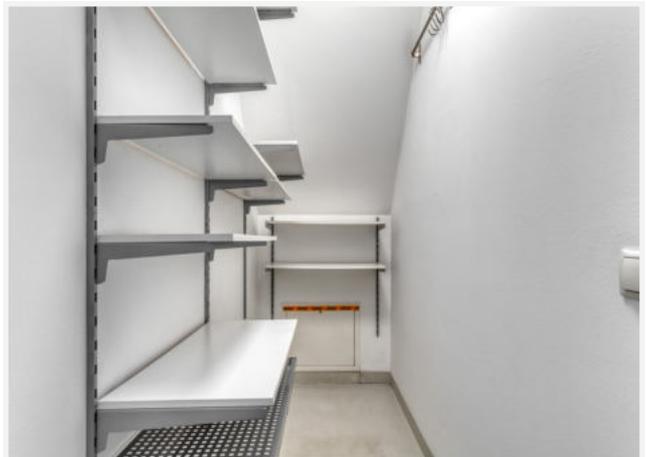
## Fotos aussen, Treppenhaus und Aussicht



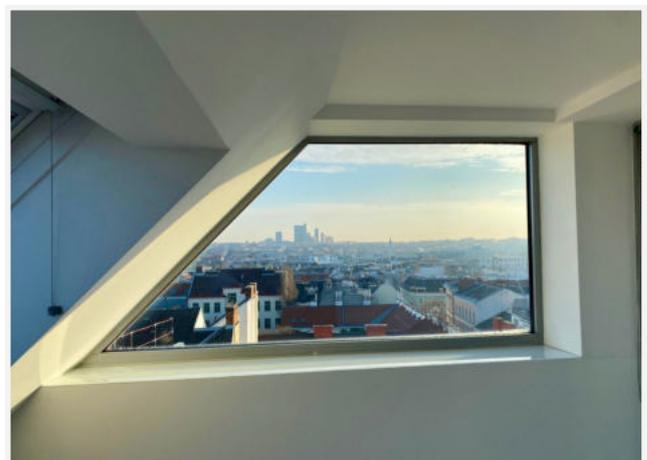
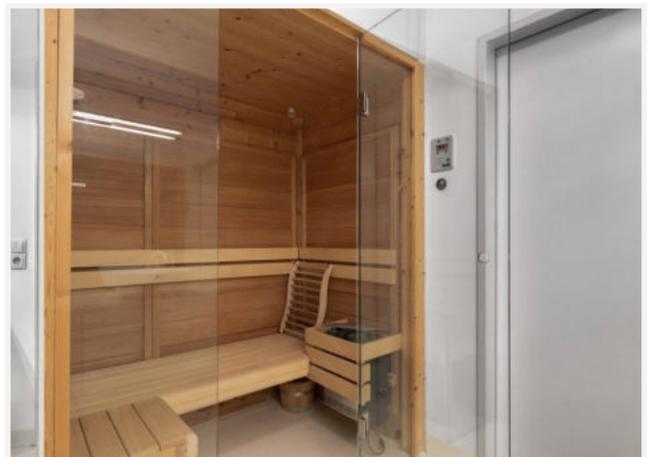
**Fotos innen**



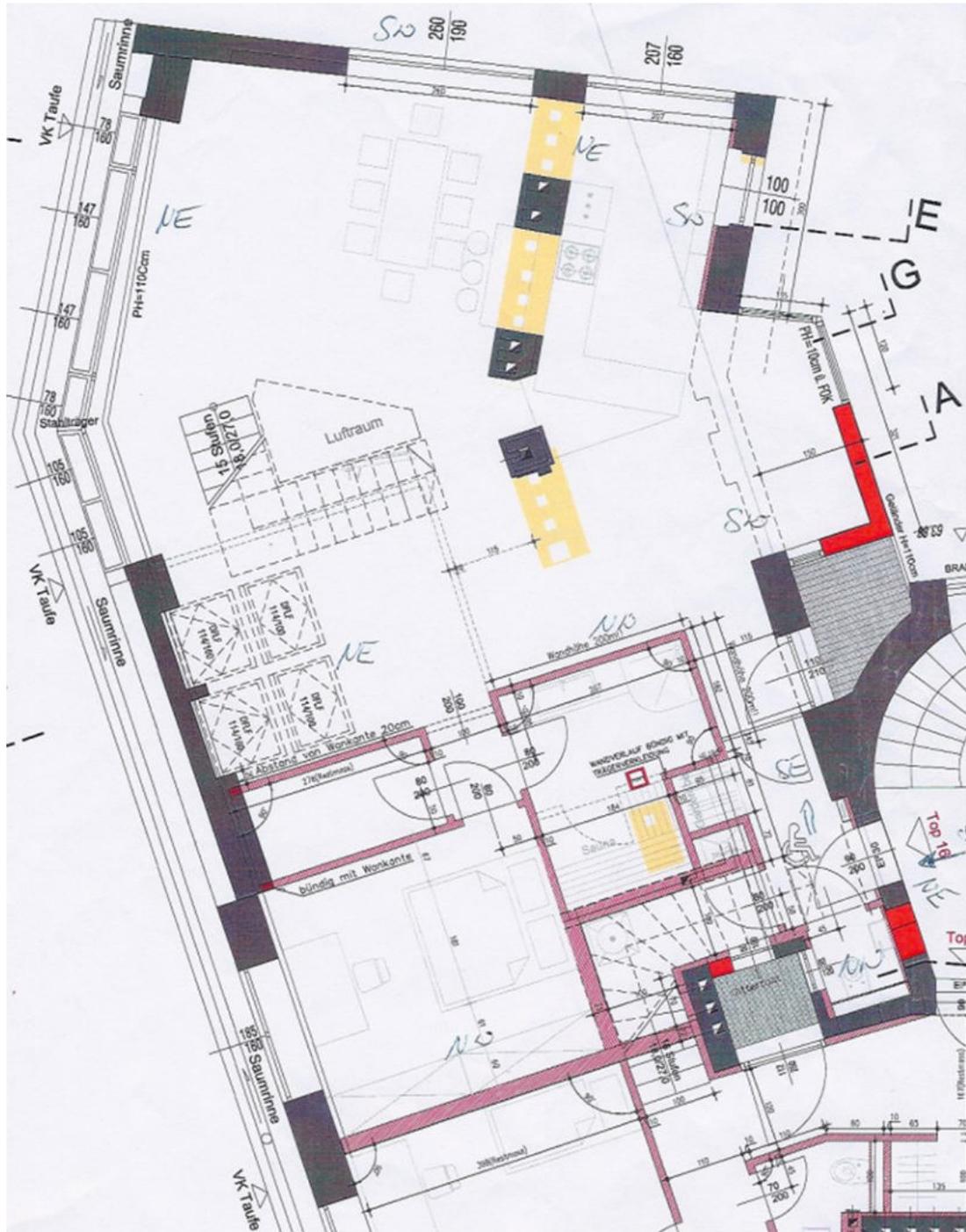
**Fotos innen**



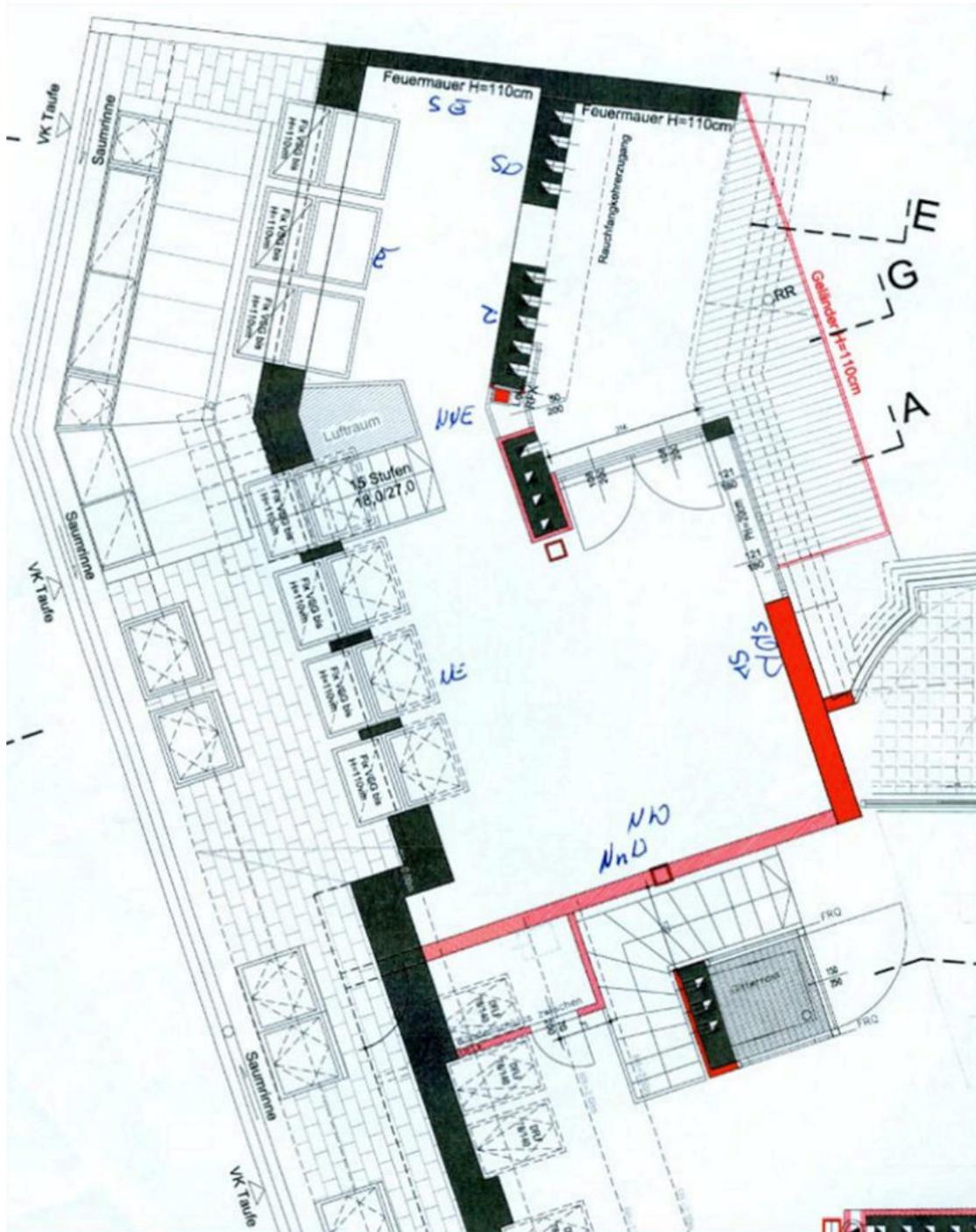
**Fotos innen**



## Grundriss 1. Dachgeschoss



## Grundriss 2. Dachgeschoss



## Kontakt

Mail  
[peter.gstoehl@turnex.li](mailto:peter.gstoehl@turnex.li)

---

Tel. G  
+423 392 37 36

---

Tel. M  
+423 792 13 32

