

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wien

Traumhaftes Loft mit Terrasse nahe U1 - klimatisiert - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-414100

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **469.000 €**

Columbusgasse 31
1100 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2006	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	102,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	110,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	5. OG
Hausgeld mtl.	462 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

KEINE MAKLER - Sofort verfügbar • Privatverkauf – provisionsfrei • 102 m² + 8 m² Terrasse

Wohnen über den Dächern von Favoriten — ruhig, hell und sofort bezugsbereit. Diese großzügige Dachgeschosswohnung (5. Liftstock) verbindet den Charme hoher Altbauräume (teilweise bis 4 m) mit moderner Ausstattung: Klimaanlage in allen Wohnräumen, eine hochwertige EWE-Küche mit Siemens-Geräten und eine uneinsehbare Innenhofterrasse mit Wasseranschluss — ideal für Frühstück im Freien oder gemütliche Sommerabende.

Warum sich ein Besichtigungstermin lohnt:

- Großzügiges Wohnzimmer (~40 m²), perfekt als Wohn-Essbereich und Home-Office-Zone
- zwei ruhige, große Schlafzimmer mit viel Platz und Tageslicht
- Designerbad mit maßgefertigten Möbeln + separates WC
- Parkett in den Wohnräumen, Vinyl in den Nassräumen, Velux-Dachfenster mit Außenmarkisen
- Gas-Etagenheizung mit moderner Therme; smarte Steuerung möglich
- Magenta-Internetanschlüsse in jedem Zimmer, Sicherheitstür, Kellerabteil
- Uneinsehbare Terrasse (8 m²) – kleine Oase mitten in der Stadt

Besichtigungstermine:

03.01.2026

10.01.2026

Ausstattung

Einbau-Küche von EWE

Maßmöbel im Badezimmer

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

keine MAKLER - Privatverkauf

Lage

Die Favoritenstraße mit unzähligen Shops, Banken, Friseuren, etc. sowie

der Viktor-Adler-Markt sind einen Katzensprung entfernt. Ebenso sind

Kindergärten, Schulen, Kinderspielplätze und Ärzte in der Nachbarschaft.

Der Hauptbahnhof kann auch bequem zu Fuß (10 Gehminuten) oder auch mit der U-Bahn erreicht werden.

Die Station U1 Keplerplatz ist in 2 min zu erreichen und die

Straßenbahnlinien O, 6 und 11, sowie die Buslinie 14A befinden sich in

unmittelbarer Nähe. Der Reumannplatz mit vielen Busverbindungen, dem Eissalon Tichy und dem Amalienbad ist in 5 Gehminuten zu erreichen.

In der Umgebung befinden sich einige Tiefgaragenplätze sowohl für Monatsmieten, als auch Kurzzeitmieten. Eine E-Ladestation befindet sich 2 Gehminuten entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



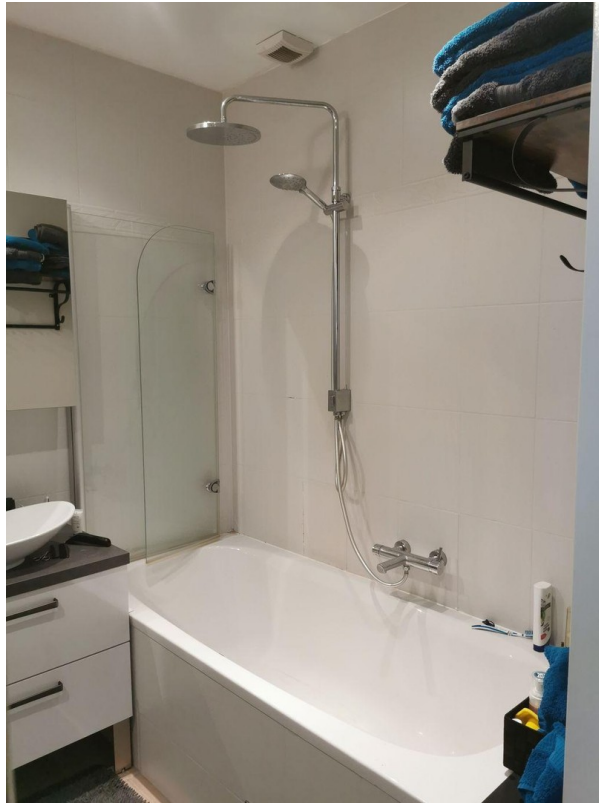
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

