

**Exklusive Dachgeschoßwohnung mit 2 Terrassen in
Toplage Wien 1180 - Erstbezug, luxuriöse Ausstattung,
158m² Wohnfläche!**



Objektnummer: 1253

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	158,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	A 22,20 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.550.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Udo Bereswill

Bereswill Immobilien GmbH
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2
3430 Tulln an der Donau

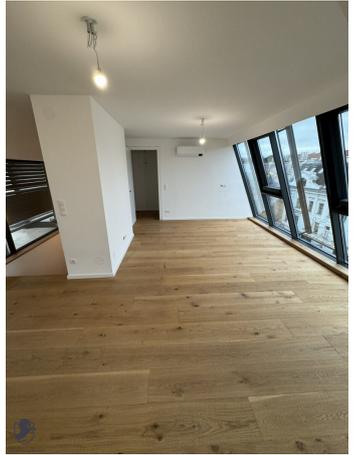
T +43 (0) 227265679
H +43 (0) 6648775410

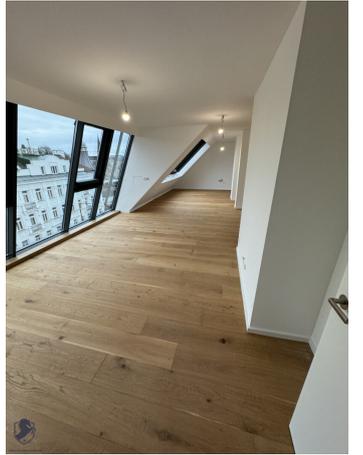
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.



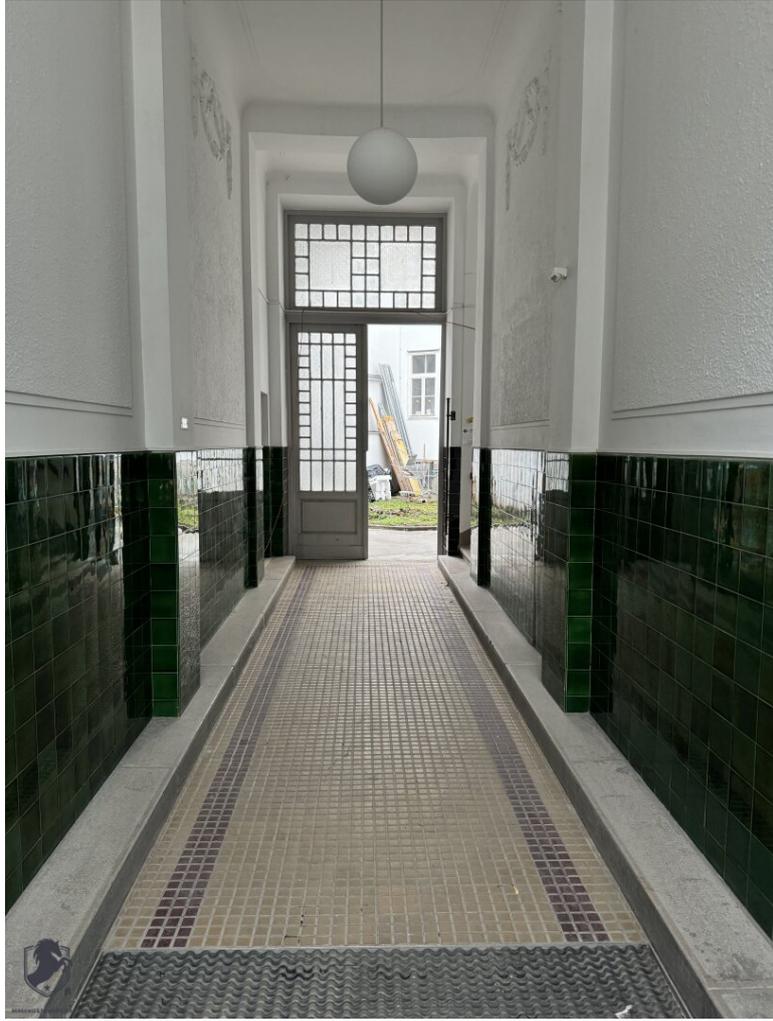






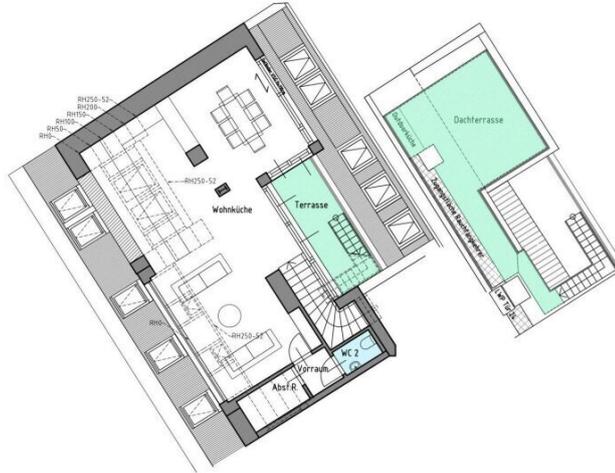
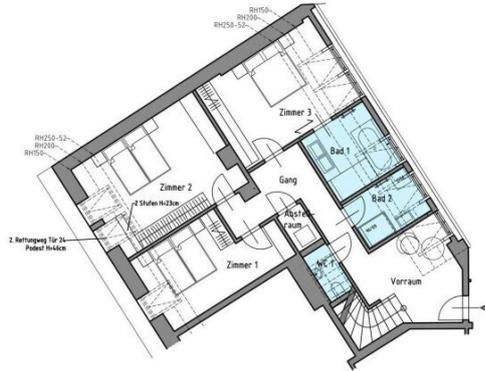






Dachgeschoss, Tür 24:

Tür 24	Wohnung		
	Vorraum	10,17	
	Gang	9,38	
	Zimmer 1	13,72	
	Zimmer 2	20,86	
	Zimmer 3	17,14	
	Abstellraum	1,87	
	WC 1	2,46	
	Bad 1	5,14	
	Bad 2	6,89	
	Zwischensumme DG 1	87,36	
	Wohnküche	63,84	
	WC 2	1,78	
	Vorraum	1,95	
	Abstellraum	3,55	
	Zwischensumme DG 2	71,12	
	WKF, gesamt	158,48	
	Terrasse	8,25	
	Dachterrasse Tür 24	22,62	
	Einliegeraum Tür 24		7,31



MARCH 9 Immobilienentwicklungs GmbH
 FN 460008h
 Praskacstraße 101
 3430 Tulln

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE:

Ausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsanschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten.

Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten.

Die Wohnungsgrößen sind circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Massgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

Datum: 16.07.2023

LEGENDE: OBJEKT SANITÄR/FLIESEN TERRASSE/BALKON



Wohnhaus
 Gersthoferstraße 63, 1180 Wien

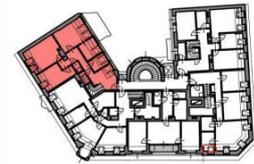
Tür 24
 Dachgeschoss



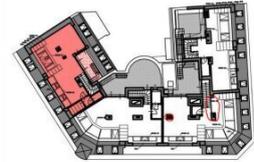
Lage



Ansicht



1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss



MARCH 9 IMMOBILIENENTWICKLUNG

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien, in der idyllischen Gegend von 1180 Wien. Diese atemberaubende Wohnung im Dachgeschoss bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Wohnen benötigen. Mit einer Gesamtfläche von 158m² und 4 geräumigen Zimmern, ist diese Wohnung perfekt für Familien, Paare oder auch Singles, die viel Platz und Privatsphäre schätzen.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von einem modernen und eleganten Design empfangen. Der Erstbezug garantiert Ihnen, dass Sie der erste Bewohner sind, der dieses luxuriöse Zuhause betritt. Die hochwertigen Fliesen und Parkettböden verleihen der Wohnung ein edles Ambiente und sind zudem besonders pflegeleicht. Dank der Fußbodenheizung können Sie auch an kalten Tagen barfuß durch die Wohnung gehen und sich rundum wohlfühlen.

Ein Highlight dieser Wohnung sind die 2 großzügigen Terrassen, die Ihnen einen atemberaubenden Ausblick auf die Stadt und die umliegenden Berge bieten. Hier können Sie entspannte Abende mit Freunden und Familie genießen oder auch einfach nur die Seele baumeln lassen. Die 2 Badezimmer und 2 WCs bieten Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Privatsphäre und Komfort. Genießen Sie entspannte Stunden in der Badewanne oder erfrischen Sie sich unter der Dusche.

Die Wohnung ist nicht nur optisch ein Traum, sondern auch technisch auf dem neuesten Stand. Die Luftwärmepumpe sorgt für eine nachhaltige und umweltfreundliche Beheizung der Wohnung. Der außenliegende Sonnenschutz sorgt für angenehme Temperaturen im Sommer und schützt vor unerwünschten Blicken.

Die Lage der Wohnung ist unschlagbar. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Bus, Straßenbahn und Bahnhof, sind Sie in kürzester Zeit im Stadtzentrum von Wien oder auch in den umliegenden Bezirken. In der unmittelbaren Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Von Ärzten und Apotheken bis hin zu Schulen, Kindergärten und Universitäten, ist alles in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch Supermärkte und Bäckereien befinden sich in der direkten Umgebung.

Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein luxuriöses und komfortables Zuhause, sondern auch eine Lebensqualität auf höchstem Niveau. Nutzen Sie die Chance und werden Sie Teil einer der begehrtesten Wohngegenden in Wien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie. Wir freuen uns auf Sie!

Böden
Heizung
Besonderheiten

Parkett, Fliesen
Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe
Abstellraum,

Westbalkon,

Bad mit Fenster,

Badewanne,

Dusche,

Fahrradraum,

Personenaufzug,

Gäste WC,

Kabel/Satelliten-TV,

Klimaanlage,

Wohnküche / offene Küche noch nicht
vorhanden

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap