2-3 Zimmer mit Pool und Weitblick in die City



2-3 Zimmer mit Pool und Weitblick in die City

Ansprechpartnerin
Stephanie Zowa

Visualisierung

Objektnummer: 6013/759

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche: Gesamtfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Terrassen:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1070 Wien

2024

Erstbezug Neubau 69,76 m² 91,10 m² 2,50

1 1 1

B 26,80 kWh / m² * a

A 0,71

613.200,00 €

Ihr Ansprechpartner



Stephanie Zowa

Swiss Life Select Österreich GmbH Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG 1050 Wien



Zimmer **2,5**



Bäder **1**



WC 1



Freiflächen **21m²**

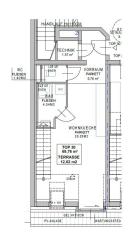


Fläche **70 m²**











2. DACHGE. TOP 30, EBENE 2

PLANMASSE unverbindlich		
Ebene 1: Vorraum	~	5,78 m ²
Ebene 1: Technik	~	1,57 m ²
Ebene 1: WC	~	1,40 m ²
Ebene 1: Wohnküche	~	26,28 m ²
Ebene 1: Bad	~	4,04 m ²
Ebene 2: Galerie	~	30,69 m ²
gem. Bestandsplan	~	69,76 m ²

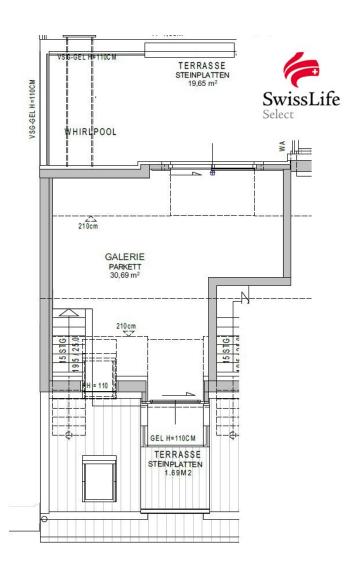


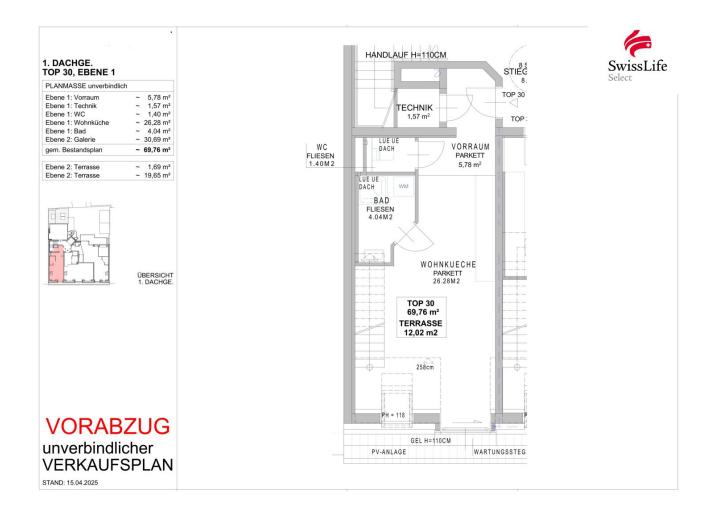
ÜBERSICHT 2. DACHGE.

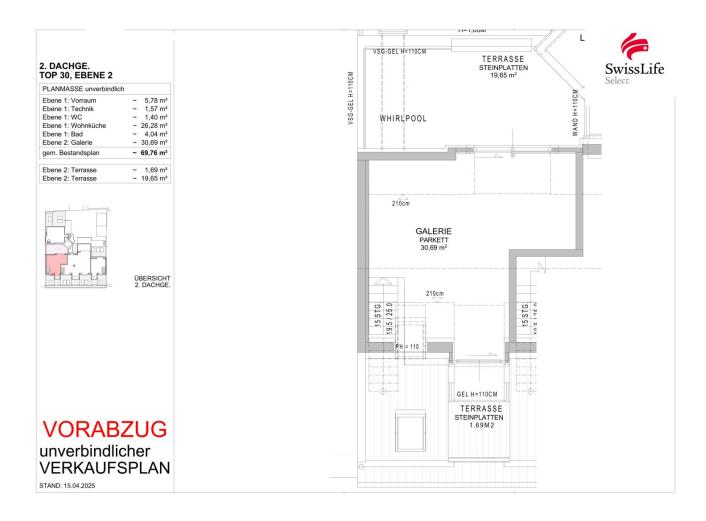
VORABZUG unverbindlicher VERKAUFSPLAN

STAND: 15.04.2025









Objektbeschreibung

LEBENDIG URBAN ZENTRAL

Im angesagten 7. Bezirk, direkt gegenüber einer U-Bahnstation und in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt, wurde ein charmantes Zinshaus aus der Jahrhundertwende umfassend saniert und nachhaltig modernisiert.

Außerdem wurden während der Revitalisierung, 2 weitere Geschoße im Dachgeschoß ausgebaut und es entstanden neue, luxuriöse Rooftop Apartments.

Wichtige Details auf einen Blick:

- Heizsystem: Luft-Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaikanlage am Dach
- Alle Wohnungen verfügen über Fußbodenheizung
- Straßenseitige Apartments sind mit elektrischen Außenrollläden ausgestattet
- Klimaanlage im Dachgeschoss vorhanden
- **U-Bahn-Station** direkt vor der Haustür
- Hochwertige Ausstattung und stilvolle Architektur
- Optimale & urbane Wohlfühlatmosphäre
- Eiche **Parkettböden** in den Wohnbereichen
- 30x60 cm Fliesen in den Nassräumen

In direkter Umgebung befinden sich angesagte Locations wie die Mariahilferstraße, Lugner City, die Stadthalle und der Westbahnhof. In den abwechslungsreichen Vierteln des 7. Bezirks treffen traditionelle Kulturstätten auf moderne Avantgarde-Kunst, gemütliche Kaffeehäuser auf trendige Bars, und klassische Geschäfte auf stilvolle Boutiquen.

Dank der zahlreichen öffentlichen Verkehrsmittel und den gut ausgebauten Radwegen entlang des Gürtels gelangt man schnell und bequem in alle Ecken der Stadt. Die U-Bahn-Linie U6 (Thaliastraße) sowie mehrere Straßenbahn- und Busverbindungen (5, 46, 48A) sind nur

wenige Gehminuten entfernt und garantieren rund um die Uhr flexible Mobilität.

Die Raumaufteilung der Wohnung Top 30 gestaltet sich wie folgt:

| **Vorraum** | Der offene Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe.

| **Wohnküche** | Die offene Wohnküche verbindet Funktionalität mit Gemütlichkeit: Eine stilvolle Küchenzeile, ein heller Essbereich und eine komfortable Sitzecke schaffen ein einladendes Ambiente. Optional lässt sich auch eine Home-Office-Ecke einrichten. Von hier aus genießt man den direkten Zugang zur kleinen Loggiafläche und zum Stiegenaufgang.

| Badezimmer | Von der Wohnküche aus kann man direkt das Badezimmer betreten, welches mit Walk-In Dusche, Waschtisch & Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.

| WC | Separat vom Badezimmer und ebenso

| Schlafzimmer + Schrankraum/2. Zimmer | Im oberen Stockwerden sind Phantasien keine Grenzen gesetzt! Terrasse und Balkon auf beiden Seiten zugänglich. Ein großes Schlafzimmer, oder ein Schlafzimmer mit einem Schrankraum- hier ist aktuell noch alles möglich!

| Balkon & Terrasse | Straßenseitig steht ein Balkon mit Blick Richtung Kahlenberg zu Verfügung! Auf der anderen Seite, im Innenhof springt man im Sommer ins Kühle nass und genießt den Blick in die Innenstadt, ev mit einem Gläschen Wein?

Die Wohnung kann auf Wunsch für den Eigenbedarf oder als Anleger (zzgl 20% Ust) erworben werden. Nähere Informationen auf Anfrage!

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap