

-3% * Santa Claus is coming to Lerchenfeld * | Blick auf den Wienerwald | Terrasse mit Blick auf die Stadt | 3 Zimmer



Objektnummer: 6013/938

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,56 m ²
Gesamtfläche:	119,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	769.000,00 €
Provisionsangabe:	

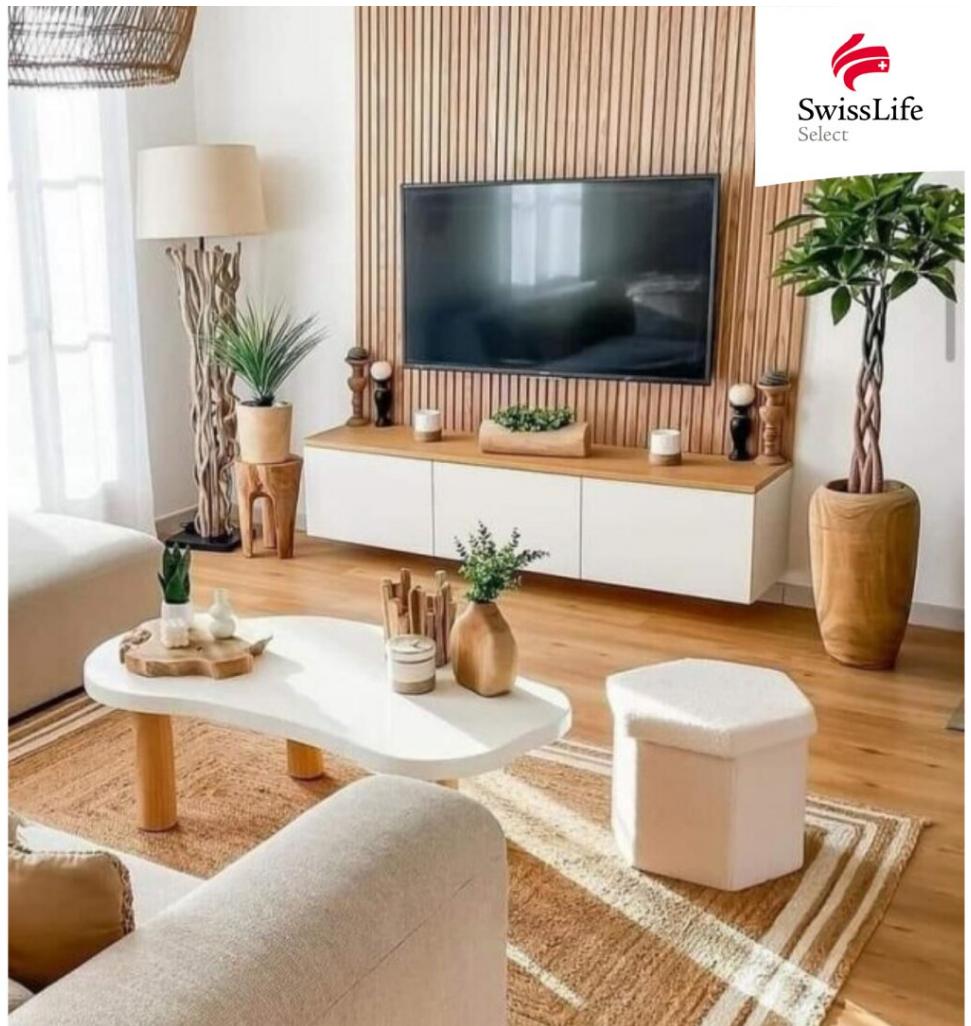
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

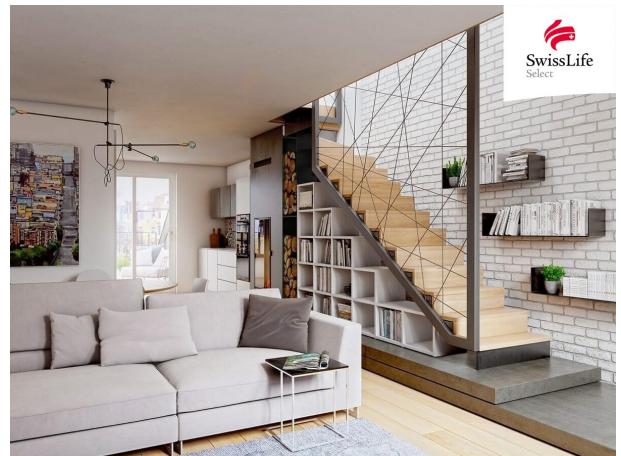
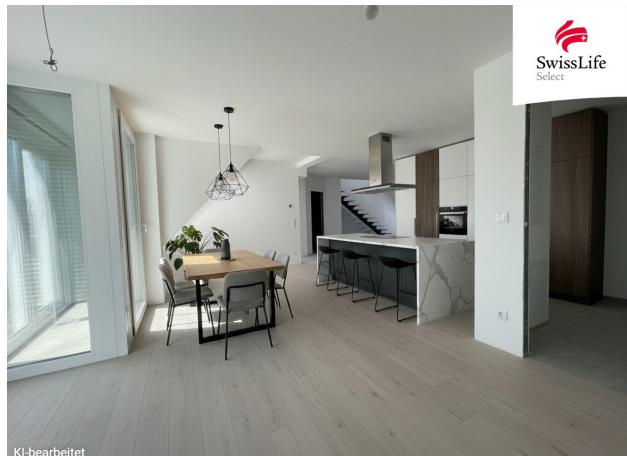


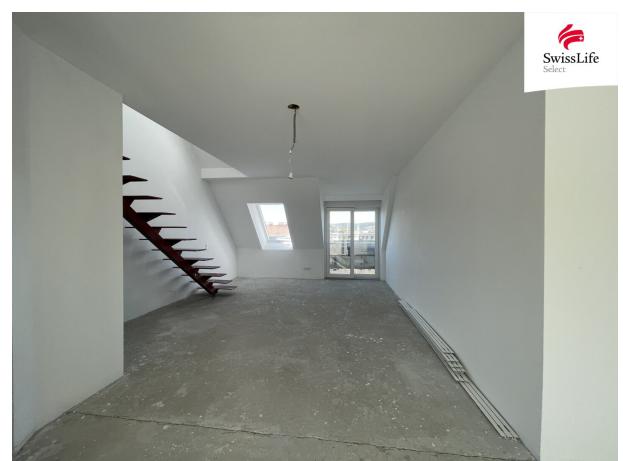
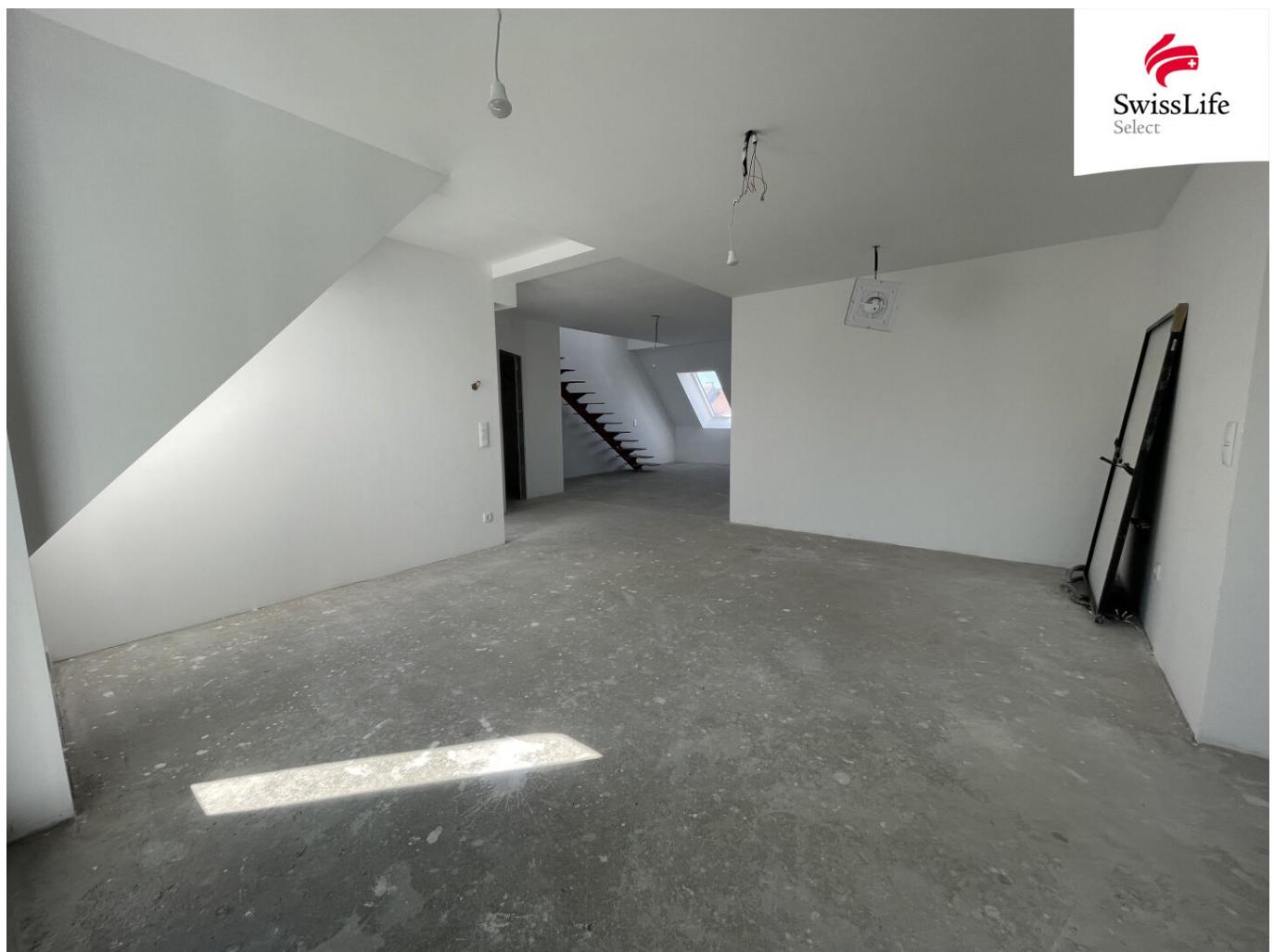
Stephanie Zowa

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

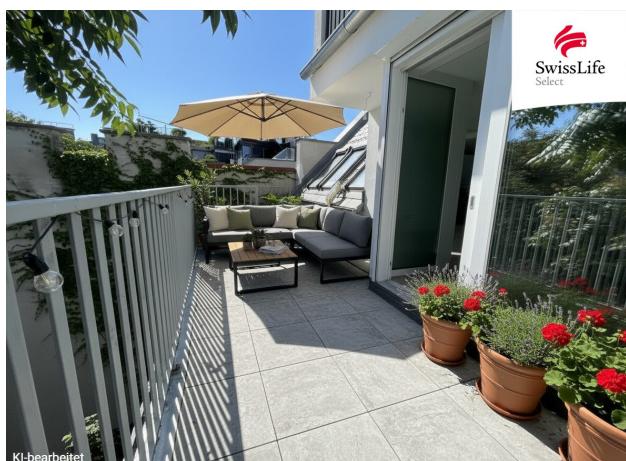


- Zimmer 3
- Bäder 1
- WC 1
- Freiflächen 19 m²
- Fläche 101 m²









G³ – Gürtel. Großzügig. Ganz oben | Das
moderne Stadtrefugium über den Dächern
Wiens

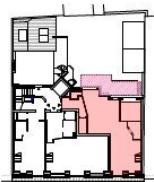
Ansprachpartnerin
Stephanie Zowa

**1. DACHGE.
TOP 32, EBENE 1**

PLANMASSE unverbindlich

Ebene 1: Vorräum	~ 6,24 m ²
Ebene 1: WC	~ 1,96 m ²
Ebene 1: AR	~ 2,88 m ²
Ebene 1: Wohnküche	~ 53,90 m ²
Ebene 1: Zimmer	~ 8,40 m ²
Ebene 1: Bad	~ 3,84 m ²
Ebene 2: Galerie	~ 23,34 m ²
gem. Bestandsplan	~100,56 m ²

Ebene 1: Balkon	~ 17,25 m ²
Ebene 2: Terrasse	~ 1,69 m ²



ÜBERSICHT
1. DACHGE.

VORABZUG
unverbindlicher
VERKAUFSPLAN

STAND: 08.04.2025

2. DACHGE.

TOP 32, EBENE 2

PLANMASSE unverbindlich

Ebene 1: Vorräum	~ 6,24 m ²
Ebene 1: WC	~ 1,96 m ²
Ebene 1: AR	~ 2,88 m ²
Ebene 1: Wohnküche	~ 53,90 m ²
Ebene 1: Zimmer	~ 8,40 m ²
Ebene 1: Bad	~ 3,84 m ²
Ebene 2: Galerie	~ 23,34 m ²
gem. Bestandsplan	~100,56 m ²

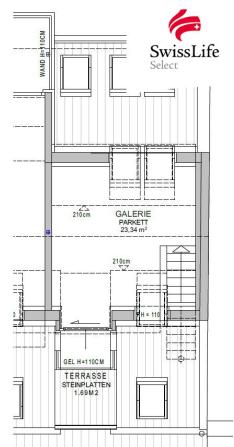
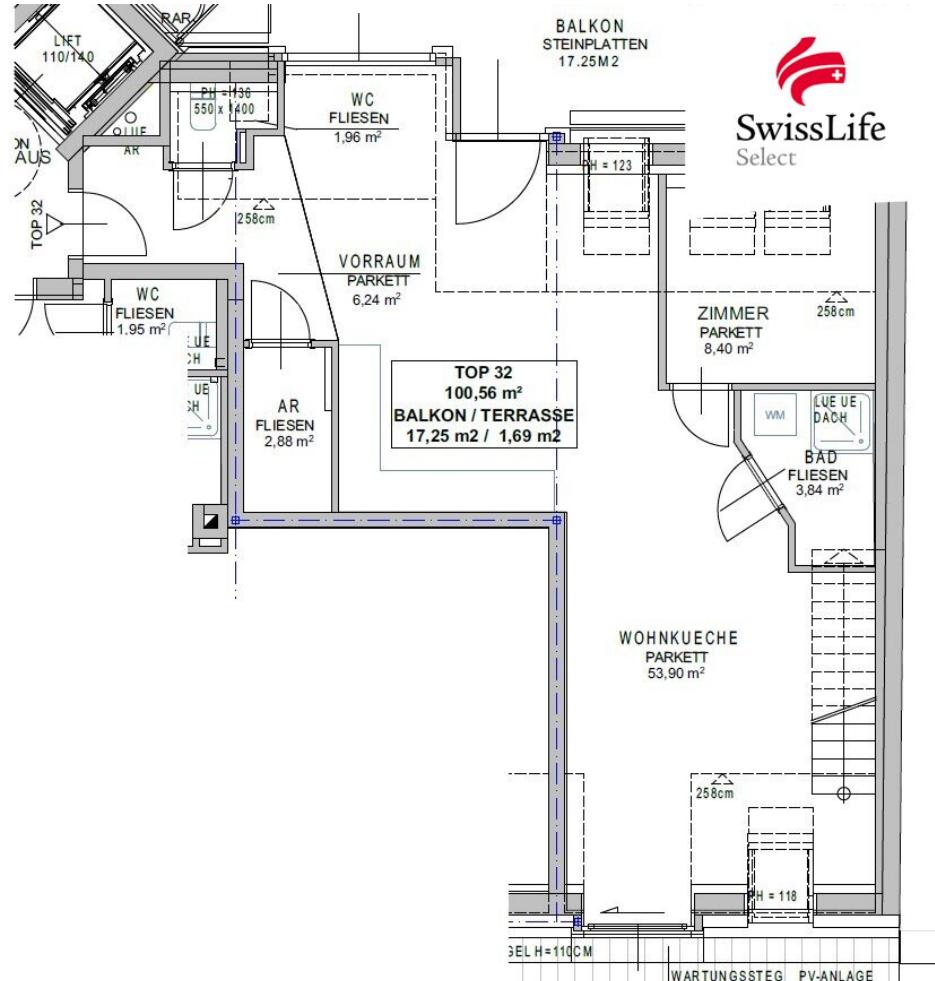
Ebene 1: Balkon	~ 17,25 m ²
Ebene 2: Terrasse	~ 1,69 m ²



ÜBERSICHT
2. DACHGE.

VORABZUG
unverbindlicher
VERKAUFSPLAN

STAND: 08.04.2025



Objektbeschreibung

WEIHNACHTAKTION

- 3% vom Kaufpreis

gilt bei einer Kaufanbotslegung und -annahme

bis zum 24.12.2025*

LEBENDIG URBAN ZENTRAL

Im angesagten 7. Bezirk, direkt gegenüber einer U-Bahnstation und in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt, wurde ein charmanter 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 32 gestaltet sich wie folgt:

Raumaufteilung (Ebene 1)

| Vorraum | Freundlicher Eingangsbereich mit Platz für Garderobe – der ideale Auftakt in die Wohnung.

| WC | Separat begehbar und elegant verfliest – praktisch für Alltag und Gäste.

| Abstellraum | Clever integriert und geräumig – ideal für Haushaltsgeräte, Vorräte oder saisonale Dinge.

| Wohnküche | Herzstück der Wohnung: offen, hell, großzügig. Der perfekte Ort für Kochen, Essen und Entspannen – mit direktem Zugang zum Balkon.

| Zimmer | Vielseitig nutzbar als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – ruhig und kompakt.

| Badezimmer | Modern ausgestattet mit Fliesen, Badewanne und Waschmaschinenanschluss – funktional und stilvoll zugleich.

| Balkon | Großzügige Freifläche mit Steinplatten – bietet viel Platz für Outdoor-Möbel, Pflanzen oder entspanntes Verweilen an der frischen Luft.

GalerieZimmer 2 & Terrasse (Ebene 2)

| Galerie | Offen gestaltet mit Blick in den Wohnbereich – ideal als Master Bedroom, Atelier oder lichtdurchflutetes Büro. Der luftige Charakter sorgt für Loft-Feeling!

| Terrasse | Charmanter Rückzugsort im Obergeschoss – perfekt für einen Kaffee in der Morgensonnen oder zum Durchatmen nach einem langen Tag.

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

*Interessenten erhalten für Kaufangebote, die bis zum 24.12.2025 abgegeben und angenommen werden, einen Sonderrabatt von 3 % auf den Kaufpreis. Die Unterzeichnung des jeweiligen Kaufvertrags muss spätestens bis zum 15.01.2026 erfolgen, um diesen Vorteil in Anspruch nehmen zu können.

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