

**-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 m²
Gesamtfläche:	119,50 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,80 kWh / m² * 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



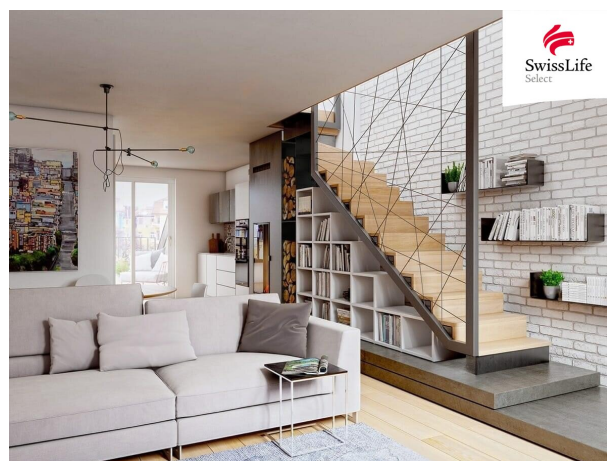
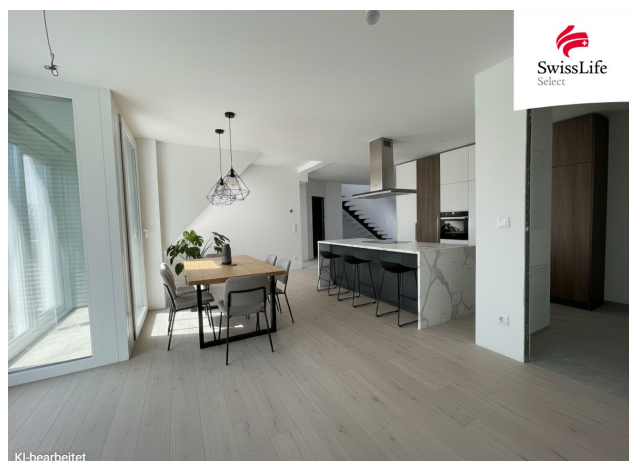
WC
1

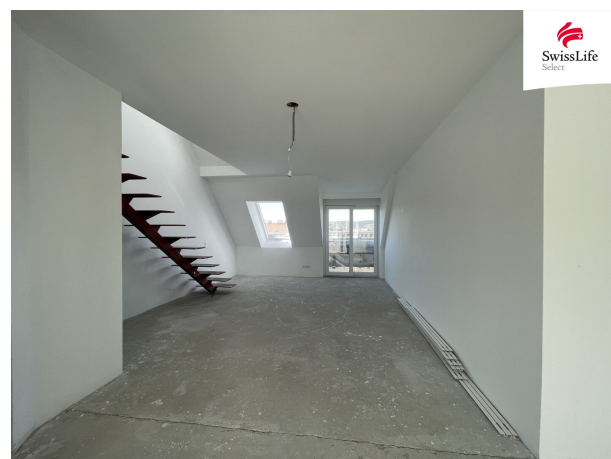
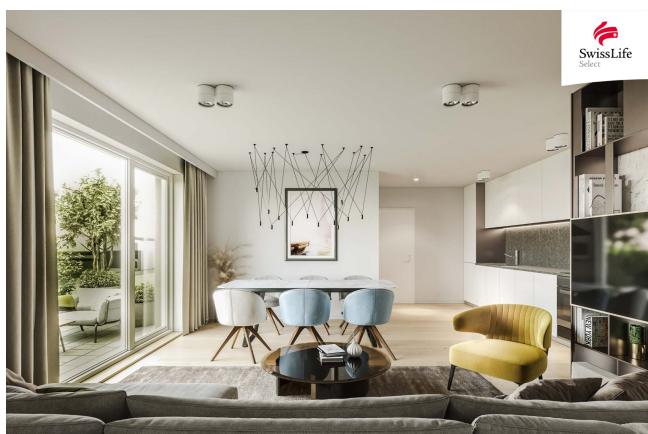


Freiflächen
19 m²



Fläche
101 m²

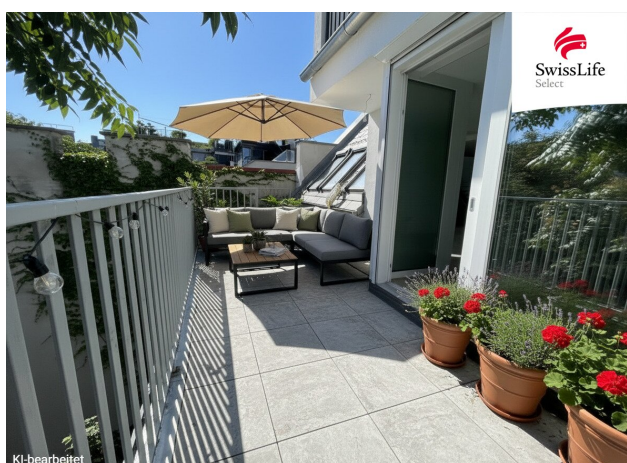









SwissLife
 Select




SwissLife
 Select

KI-bearbeitet




SwissLife
 Select

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



Ansprechpartnerin
 Stephanie Zowa

1. DACHGE. TOP 32, EBENE 1

PLANMASSE unverbindlich	
Ebene 1: Vorraum	~ 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

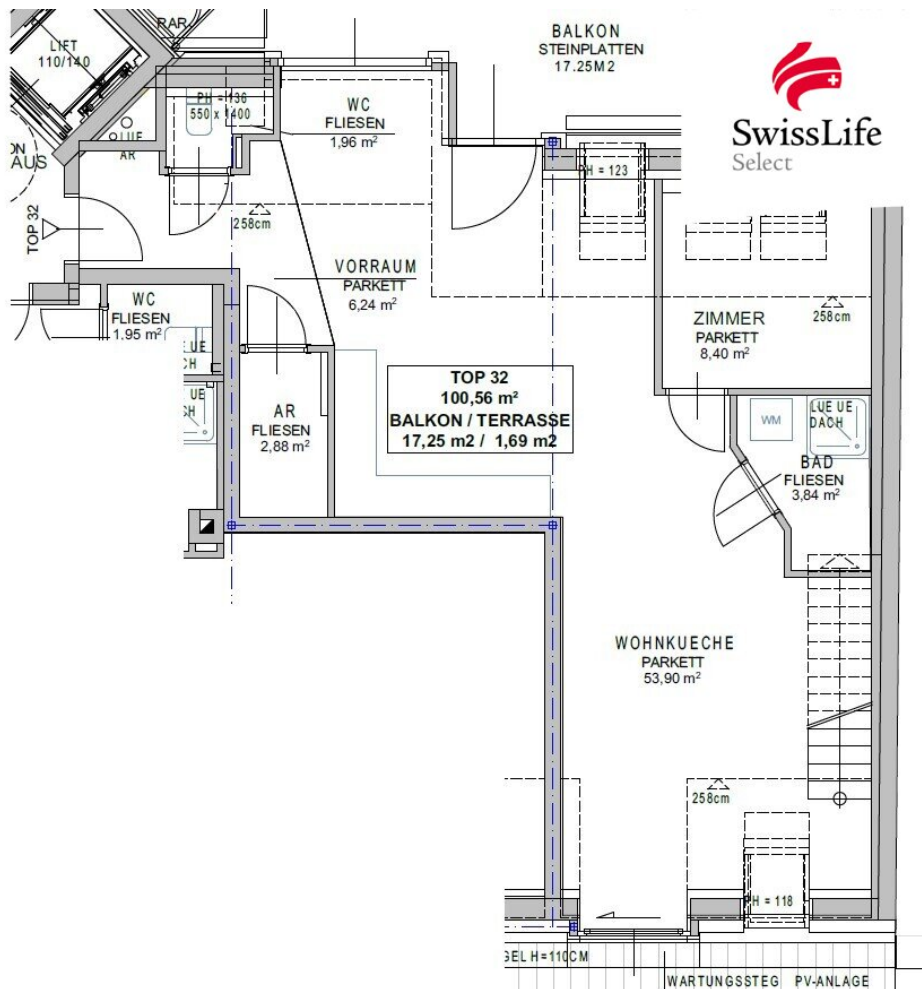
Ebene 1: Balkon	~ 17,25 m ²
Ebene 2: Terrasse	~ 1,69 m ²



ÜBERSICHT
1. DACHGE.

VORABZUG unverbindlicher VERKAUFSPLAN

STAND: 08.04.2025



2. DACHGE. TOP 32, EBENE 2

PLANMASSE unverbindlich	
Ebene 1: Vorraum	~ 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

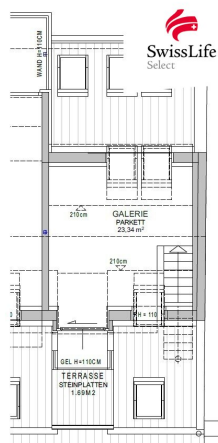
Ebene 1: Balkon	~ 17,25 m ²
Ebene 2: Terrasse	~ 1,69 m ²



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 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 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 verflies – 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 Morgensonne 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