

## **Exklusive Dachgeschosswohnungen im Erstbezug – Stilvoll wohnen in zentraler Lage des 9. Bezirks**



**Objektnummer: 54800**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilienreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Maisonette |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1090 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>          | 2023                 |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug            |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 53,18 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 433.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

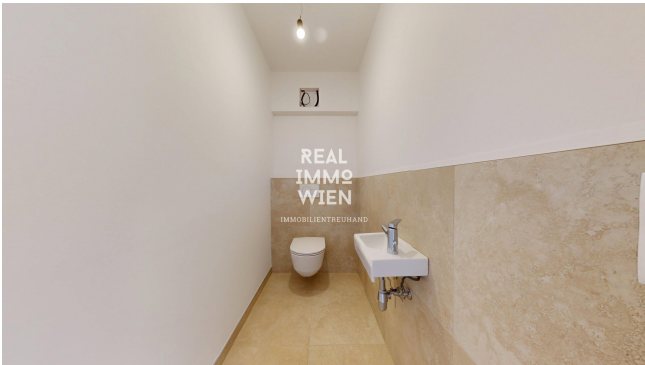


### Philipp Stummer

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

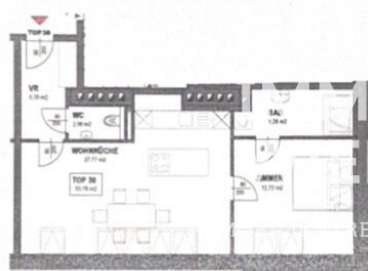
T +4315120488  
H +4366499651213

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









1. Dachgeschoß

**1. Dachgeschoß****TOP 30**  
2 Zimmer

|           |          |
|-----------|----------|
| VORRAUM   | 5.35 m²  |
| WC        | 2.06 m²  |
| WOHNKÜCHE | 27.77 m² |
| ZIMMER    | 12.72 m² |
| BAD       | 5.28 m²  |

**TOP 30**      **53,18 m²****Top**  
**30**  
2020-03-11

## Objektbeschreibung

**Lassen Sie Sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.**

360°- 3D Besichtigung **Link:**

<https://my.matterport.com/show/?m=HKkpgsUrpTC>

Zum Verkauf stehen **drei** stilvolle **Dachgeschosswohnungen**, die soeben fertiggestellt wurden und Erstbezug-Charakter bieten. Die Wohnflächen reichen von etwa **53 m<sup>2</sup> bis 101 m<sup>2</sup>** und verteilen sich auf **2 bis 3 Zimmer**. Besonders attraktiv: Fast alle Einheiten verfügen über großzügige Außenflächen in Form von Terrassen oder Balkonen ab 6,5 m<sup>2</sup>, die ein luftiges und großzügiges Wohngefühl schaffen. Die Wohnungen erstrecken sich über zwei Ebenen im Maisonette-Stil, was für einen modernen und eleganten Wohncharakter sorgt.

Die schlüsselfertig übergebenen Wohnungen glänzen mit einer Vielzahl hochwertiger Ausstattungsmerkmale:

- Fußbodenheizung und Kühlung durch eine energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Hochwertiges Parkett in den Wohnräumen und großformatige Fliesen in den Nassbereichen
- Weiße, elegante Innentüren und schalldichte Sicherheits-Wohnungstüren
- Isolierverglaste Kunststofffenster für optimalen Lärmschutz
- Modern ausgestattete Küchen und hochwertige Sanitäreinrichtungen

### Highlights:

- Wohnen in einem charmanten Gründerzeithaus
- Attraktive zentrale Lage mit erstklassiger Verkehrsanbindung
- Perfekt für Kulturliebhaber: Volksoper und weitere kulturelle Hotspots in der Nähe
- Vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung

*Dieses außergewöhnliche Angebot kombiniert modernes Wohnen mit klassischem Charme – lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.*

**"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

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

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap