

**Exklusive 4-Zimmer Dachgeschosswohnung | private 39
m² Dachterrasse & Terrasse auf Wohnebene | Klimaanlage**



Objektnummer: 431

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Varronegasse 8
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,00 m²
Nutzfläche:	93,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	2,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	244,80 €
USt.:	24,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

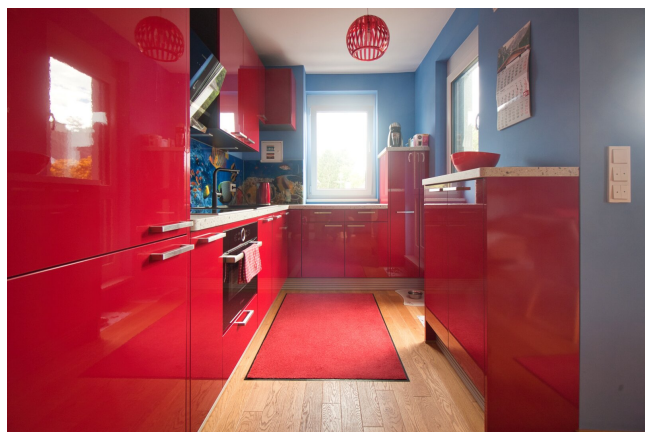
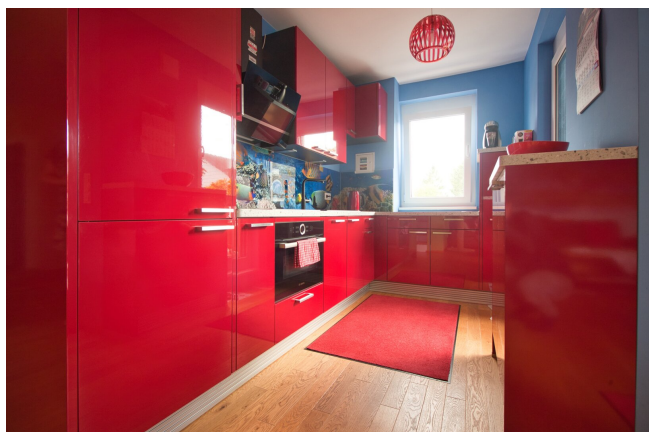


Mag. (FH) Markus Verner

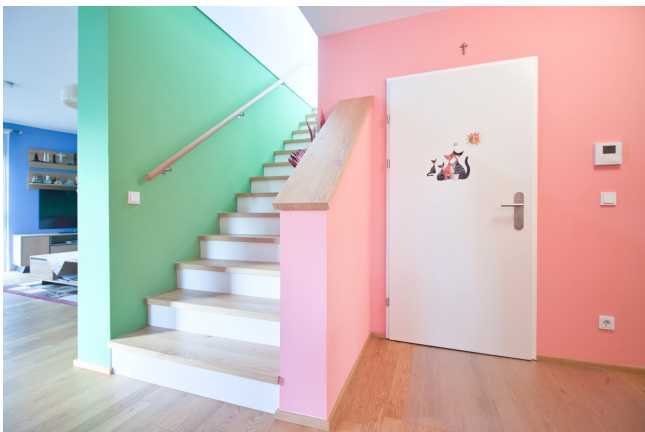




















Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

4-Zimmer Dachgeschoss-Wohnung mit exklusiver 39 m² Dachterrasse sowie einer Terrasse auf Wohnebene mit Klimaanlage in kleinem und sehr feinem Bauprojekt

Im Herzen von Siebenhirten, eingebettet in ein mit viel Liebe zum Detail geplantes, kleines Wohnprojekt, erwartet Sie eine Wohnung mit ganz besonderem Charakter. Die ruhige, wenig befahrene Varronegasse bietet ein idyllisches Wohnumfeld in unmittelbarer Nähe zum Schellensee und zum Petersbach. Das exklusive Wohnprojekt umfasst einen modernen, zweigeschossige Baukörper mit nur 8 Wohnungen – optimal in die Umgebung integriert und mit einem hohen Maß an Privatheit.

DIE WOHNUNG

FACTBOX

- Dachgeschosswohnung mit 4 zentral begehbaren Zimmern
- ca. 106 m² Wohnnutzfläche
- Räume zentral begehbar
- großzügiges Wohnzimmer mit einer offenen Küche
- vollausgestattetes Bad mit Dusche und WC
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum

- Terrasse mit 14 m² auf Wohnebene
- exklusive, eigene Dachterrasse mit 39 m² im Geschoss darüber (über eigenen Aufgang in der Wohnung zu erreichen)
- Tiefgaragestellplatz optional für EUR 40.000,-- erwerbbar

Diese großzügige Dachgeschosswohnung wurde hinsichtlich des Grundrisses und des Lichteinfalls **perfekt ausgerichtet**. Alle Räume sind **zentral begehbar**. Ein 34 m² großes **Wohnzimmer** mit großen Fensterfronten und **großer Hebeschiebetür** zur 14 m² süd-westlich ausgerichteten **Terrasse mit elektrischer Markise** bildet das Herzstück der Wohnung. Die **offene Küche** ist vollausgestattet und durch zwei Fenster äußerst hell.

Über einen Flur erreicht man rechter Hand **drei weitere Zimmer** (10 m², 12 m², 14 m²). Zwei davon haben attraktive Dachflächenfenster, die über einen **mittels Fernbedienung steuerbaren Sonnenschutz** sowie über innenliegenden Jalousien verfügen.

Linksseitig im Flur befindet sich ein **Abstellraum**, ein **separates WC** mit Handwaschbecken von **LAUFEN** und ein **Badezimmer**. Dieses ist mit einem Waschtisch samt Verbau, einer großen Dusche mit Glas-Duschtrennwand, Markenarmaturen von **GROHE**, einem Sprossen-Handtuchwärmer, einem Waschmaschinenanschluss und einem **2. WC** bereits voll und hochwertig ausgestattet.

Mittels **Klimaanlage** regulieren Sie **in den Aufenthalts-/Schlafräumen** ganzjährig ihre individuelle Wohlfühltemperatur.

On Top und ein ganz besonderes Highlight: Die Dachgeschosswohnung verfügt ein Stockwerk höher über eine **39 m² große, exklusive Dachterrasse** mit wunderbarer Aussicht und ganz besonderer Privatheit, da sie nicht einsehbar und mittels **eigenem Aufgang direkt von der Wohnung** aus zu betreten ist. Die erhöhte Lage und die Terrassenbegrünung kreieren eine ganz besonders entspannte Atmosphäre.

DIE AUSSTATTUNG

Das Wohnhaus wurde in Ziegelmassivbauweise ausgeführt und die Wohnung ist sehr **hochwertig** ausgestattet:

- 3-fach verglaste Isolierglas-Kunststoff/Alufenster

- Fußbodenheizung
- Hochwertiger 2-Schichtparkett Eiche Natur
- Sonnenschutz mit Fernbedienung
- Klimaanlage von Toshiba in allen Schlafzimmer sowie im Wohnzimmer
- Dachterrasse mit frostsicherem Kemper-Wasseranschluss

DAS PROJEKT/GEBÄUDE

Das Wohnhaus verfügt über dazugehörige **Tiefgaragen** mit Autoabstellplätzen und über eine energieeffiziente Heizanlage in Kombination mit **Solarpaneelen** auf dem Dach.

Weiters gibt es im Gebäude:

- der Wohnung zugeordneter **Einlagerungsraum**
- Kinderwagenraum
- Fahrradraum
- **behindertengerechter Aufzug**

DIE LAGE

Genießen Sie pure Lebensqualität in City-Nähe. Das Stadthaus Thirten liegt in der **ruhigen und wenig befahrenen Varronegasse**, unweit des Knoten Vösendorf. Durch die gute Anbindung an die **Südautobahn**, sind Sie in wenigen Minuten auf der **Tangente** oder mittels **Triesterstraße** direkt in der City.

Auch öffentlich genießen Sie eine gute Anbindung. Die **U6** ist in **nur 10 Gehminuten erreichbar** und bringt sie in weniger als 15 Minuten zum Bahnhof Wien Meidling, zur U4 Längenfeldgasse oder zum Westbahnhof mit U3 und S-Bahn.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein Ärztezentrum sind fußläufig zu erreichen. Darüber hinaus steht Ihnen die **5 Minuten entfernte SCS** mit über 330 Shops und einem umfangreichen Gastronomie-Angebot und Kino zur Verfügung.

Und wenn es Sie einmal nach **Erholung** düstert: In nur einer Viertelstunde sind sie im **Schlosspark Laxenburg**, in der **Seegrotte Hinterbrühl**, im **Lainzer Tiergarten** oder im **Naturpark Sparbach**.

Aber auch zu Fuß oder am Rad können Sie die Natur genießen: Nur 2 Gehminuten entfernt, flanieren oder radeln Sie gemütlich am **Petersbach Begleitweg**, entlang des südlichsten Fließgewässers von Wien.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 jederzeit zur Verfügung!

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m

Apotheke <325m

Klinik <2.200m

Krankenhaus <3.200m

Kinder & Schulen

Schule <700m

Kindergarten <775m

Universität <6.700m

Höhere Schule <5.900m

Nahversorgung

Supermarkt <650m

Bäckerei <475m

Einkaufszentrum <1.600m

Sonstige

Geldautomat <425m

Bank <425m

Post <1.750m

Polizei <1.725m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <600m

Straßenbahn <3.125m

Bahnhof <600m

Autobahnanschluss <725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap