

**NEUBAU DACHGESCHOß-3-Zimmer-ERSTBEZUG mit
Dachterrasse in 1210 Wien! Top 2/51**



Objektnummer: 4976/1272

Eine Immobilie von TMU-Realitäten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,92 m ²
Nutzfläche:	95,54 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,26 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	745.800,00 €
Kaufpreis / m²:	7.806,15 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



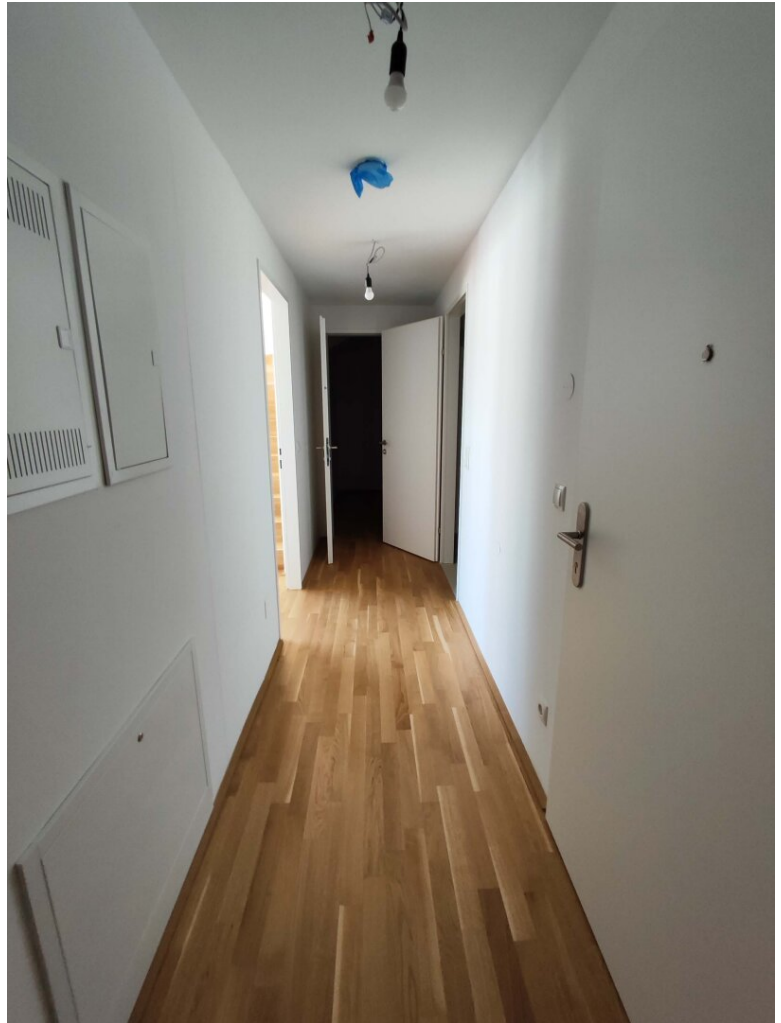
Thomas Musser

TMU-Realitäten
Arbeitergasse 5











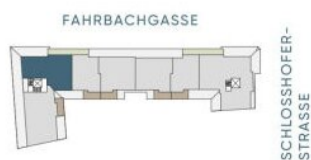




FAHRBACHGASSE 6-8
1210 WIEN

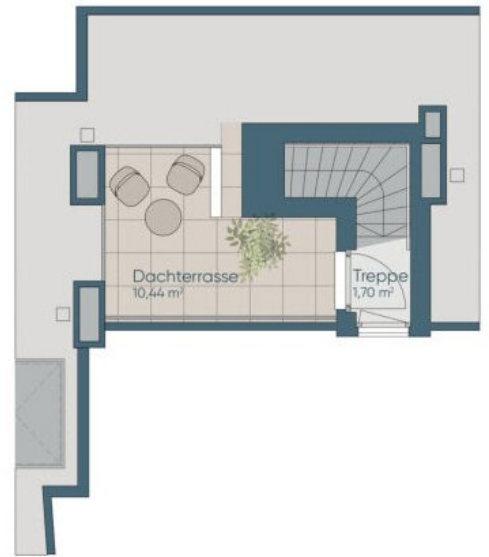
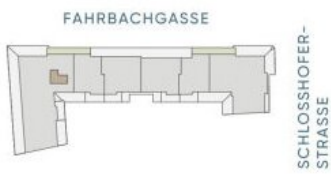
TOP 51

EBENE 1
2. DACHGESCHOSS
3 ZIMMER



TOP 51

EBENE 2 DACHDRAUFSICHT



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1210 Wien – einer exklusiven Terrassenwohnung, die nicht nur durch ihre moderne Ausstattung besticht, sondern auch durch ihre hervorragende Lage. Diese lichtdurchflutete Wohnung im 2. Dachgeschoss bietet Ihnen auf großzügigen 84,92 m² ein perfektes Wohnambiente, das sowohl für Singles als auch für Familien ideal geeignet ist.

Das moderne und hochwertige Wohnprojekt wurde vor Kurzem fertiggestellt, und bietet gesamt 92 Eigentumswohnungen verteilt auf zwei Stiegen. Alle Einheiten sind bereits bezugsbereit, und verfügen über Aussenbereiche und Fußbodenheizung mittels Fernwärme. Auch eine Tiefgarage und hochwertig gestaltete Allgemeinbereiche stehen den zukünftigen Bewohnern zur Verfügung. Ein Tiefgaragenplatz kann optional erworben werden!

Hier erwerben Sie eine Immobilie, die durch ihren Erstbezug in neuem Glanz erstrahlt. Hier erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit drei hellen Zimmern, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt.

Die moderne Ausstattung umfasst unter anderem Fliesen, Parkett und Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgen. Auch eine Klimaanlage ist bereits installiert. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Wohnungsbeschreibung DG2 TOP 2/51

Die 3-Zimmer-Terrassenwohnung mit 84,92 m² Wohnfläche + Dachterrasse mit ca. 11 m² befindet sich im 2. Dachgeschoss.

Räumlichkeiten: Vorraum, Extra WC, Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss, Abstellraum, Wohnküche mit Zugang zur Dachterrasse, 2 Schlafzimmer (ca. 24 m² und 12 m²), Eine Treppe führt zur privaten Dachterrasse mit ca. 10,5 m²

AUSSTATTUNG:

- Eichenparkettböden
- Markensanitärprodukte

- Außenliegender elektrischer Sonnenschutz
- Klimaanlage im DG
- Paketboxenanlage kombiniert mit Brieffachanlage
- Digitales Schwarzes Brett
- Digitale Gegensprechanlage via App
- Smarte Hausverwaltung - App

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu.

Genießen Sie das pulsierende Leben der Stadt, während Sie gleichzeitig in einem ruhigen und modernen Zuhause wohnen. Diese Terrassenwohnung in 1210 Wien ist nicht nur eine attraktive Investition, sondern auch eine Einladung zu einem neuen Lebensstil.

Im Haus stehen derzeit noch 45 2 - 4 Zimmer Erstbezug-Wohneinheiten von ca. 40 - 130 m2 mit Balkonen und Terrassen vom EG bis zum DG zur Verfügung! Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne eine entsprechende Projektübersicht! www.tmu-real.at

Mit der Wohnungseigentumsbegründung, Kaufvertragsserrichtung, treuhändigen Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung ist die Rechtsanwaltskanzlei Tiefenthaler Gnesda beauftragt. Die Gesamtkosten für die angeführten Dienstleistungen belaufen sich auf 1,5% zzgl. Umsatzsteuer. Hinzu kommen die Beglaubigungskosten für die Unterschriften.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für weitere Informationen bzw. Ihren Besichtigungstermin steht Ihnen unser Herr Musser unter 0699/11105690 oder per Mail unter office@tmu-real.at gerne zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap