

**Exklusive Dachgeschosswohnung mit hochwertiger  
Ausstattung, Terrasse, Klimaanlage und zwei  
Tiefgaragenplätzen – 1220 Wien**



**Objektnummer: 1751/125**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	121,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,86 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	639.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	277,51 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

€ 277,51 Betriebskosten Verbrauchsabhängig: € 80,- mtl. Heizen und WW € 80,- mtl. Strom

### Provisionsangabe:

23.004,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner













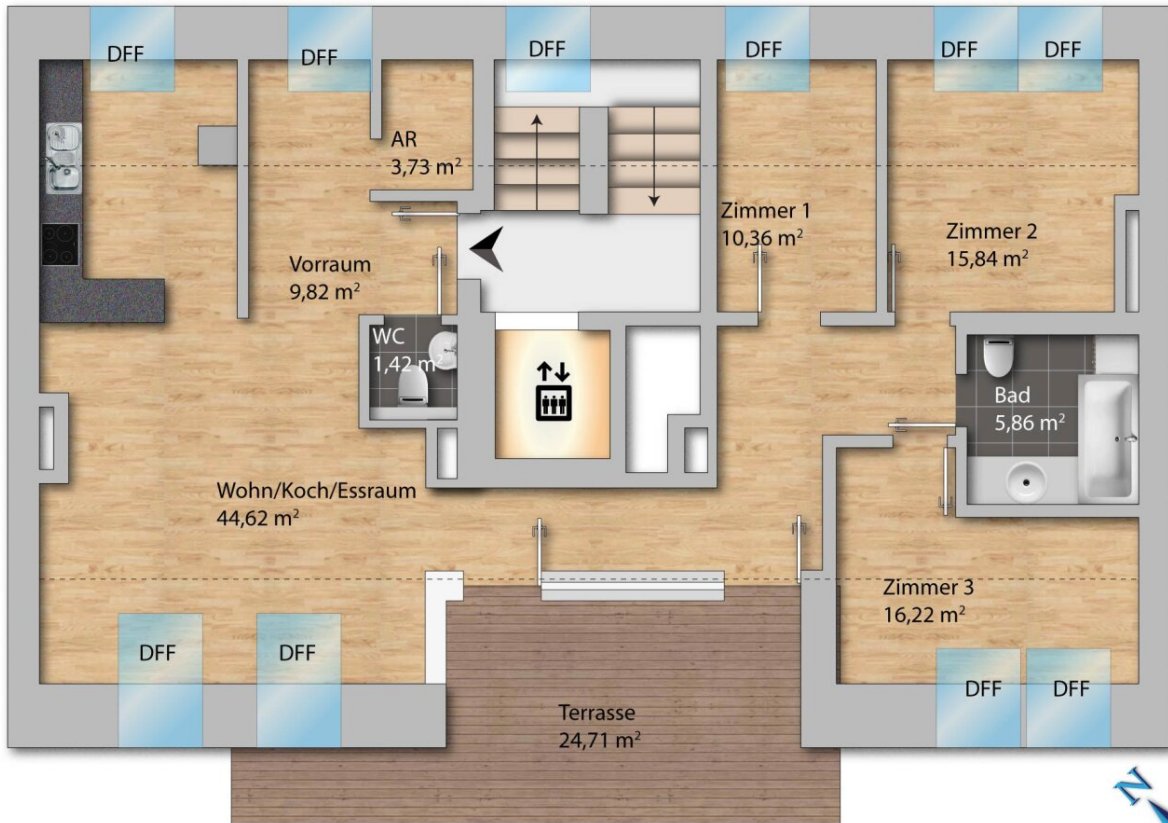








AUTHENTIC  
REAL ESTATE



# Objektbeschreibung

## Highlights der Immobilie

- **Klimaanlage** sorgt für angenehmes Raumklima – auch im Sommer
- **Zwei Tiefgaragenplätze:**
  - 1 PKW-Stellplatz mit **E-Ladestation**
  - 1 Motorradstellplatz

*(beide Stellplätze sind im Kaufpreis inkludiert und im Eigentum)*
- **Tischlergefertigte Einbaumöbel** – perfekt integriert und mit Liebe zum Detail gestaltet
- **Markenküche mit hochwertigen Geräten** – neuwertig und voll ausgestattet
- **Optionales Inventar:** Das gesamte Mobiliar kann auf Wunsch und Absprache übernommen werden
- **Smart-Home-System**, Fußbodenheizung, elektrische Außenbeschattung
- **Massivbauweise**, hochwertige Böden aus Parkett und Feinsteinzeug
- **Fernblick**, sonnige Südwest-Terrasse mit idealer Ausrichtung

## Ausstattung & Highlights

- **Wohnfläche:** ca. 121 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** ca. 25 m<sup>2</sup> (Südwest-Ausrichtung mit Fernblick)
- **Zimmer:** 4 (inkl. großzügigem Wohn-/Essbereich)
- **Etage:** 2. Dachgeschoss
- **Baujahr:** 2015 – neuwertiger Zustand

## **Komfort & Technik**

- **Klimaanlage**
- **Smart-Home-System** für Licht, Heizung und Beschattung
- **Fußbodenheizung** über Fernwärme
- **Elektrische Außenbeschattung**
- **Personenaufzug** direkt bis ins Dachgeschoss

## **Innenausstattung**

- **Markenküche** mit hochwertigen Geräten (Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination)
- **Tischlergefertigte Einbaumöbel**
- **Großzügiges Badezimmer** mit Badewanne und WC
- **Zusätzliches separates WC**
- **Abstellraum** in der Wohnung
- **Kellerabteil** (ca. 7,9 m<sup>2</sup>)

## **Garagen & Extras**

- **1 Tiefgaragenstellplatz für PKW mit E-Ladestation**
- **1 Tiefgaragenstellplatz für Motorrad**  
*(beide im Kaufpreis inkludiert und im Eigentum)*
- **Fahrradraum und Kinderwagenabstellraum** im Haus
- **Möblierung optional übernehmbar** – alles neuwertig und stilvoll

## **Energie & Bauweise**

- **Heizwärmebedarf (HWB):** 32,7 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)
- **Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE):** 0,79 (Klasse A)
- **Massivbauweise mit hervorragender Schall- und Wärmedämmung**

## Infrastruktur & Lage

Die Wohnung befindet sich in **1220 Wien** in einer **ruhigen, gepflegten Wohngegend** mit **sehr guter Verkehrsanbindung** und **umfassender Infrastruktur**:

- **Bus:** ca. 500 m
- **U-Bahn (U2-Aspernstraße):** ca. 1,2 km – direkte Verbindung ins Stadtzentrum
- **Autobahnanschluss:** ca. 3,5 km – rasche Erreichbarkeit der A23
- **Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Arzt, Bank, Schule & Kindergarten:** alle innerhalb von 500 m erreichbar
- **Einkaufszentrum (Donau Zentrum):** ca. 4 km

Die Lage kombiniert urbanes Leben mit hoher Lebensqualität – perfekt für Familien, Berufstätige oder Paare, die Wert auf Komfort, Ruhe und moderne Ausstattung legen.

## Fazit

Eine neuwertige Dachgeschosswohnung mit durchdachter Ausstattung, stilvoller Einrichtung und exzellenter Lage – bezugsfertig und ohne Renovierungsaufwand.

**Kaufpreis inkl. zwei Tiefgaragenplätzen: € 739.000,-**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap