

**ERSTBEZUG! ÜBER DEN DÄCHERN WIENS
PROVISIONSFREI!**



Küchen mit Zugang zur Terrasse, Virtuelles Staging

Objektnummer: 1609/46473

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,00 m ²
Nutzfläche:	167,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	3
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	728.237,50 €
Betriebskosten:	217,50 €
USt.:	21,75 €

Ihr Ansprechpartner

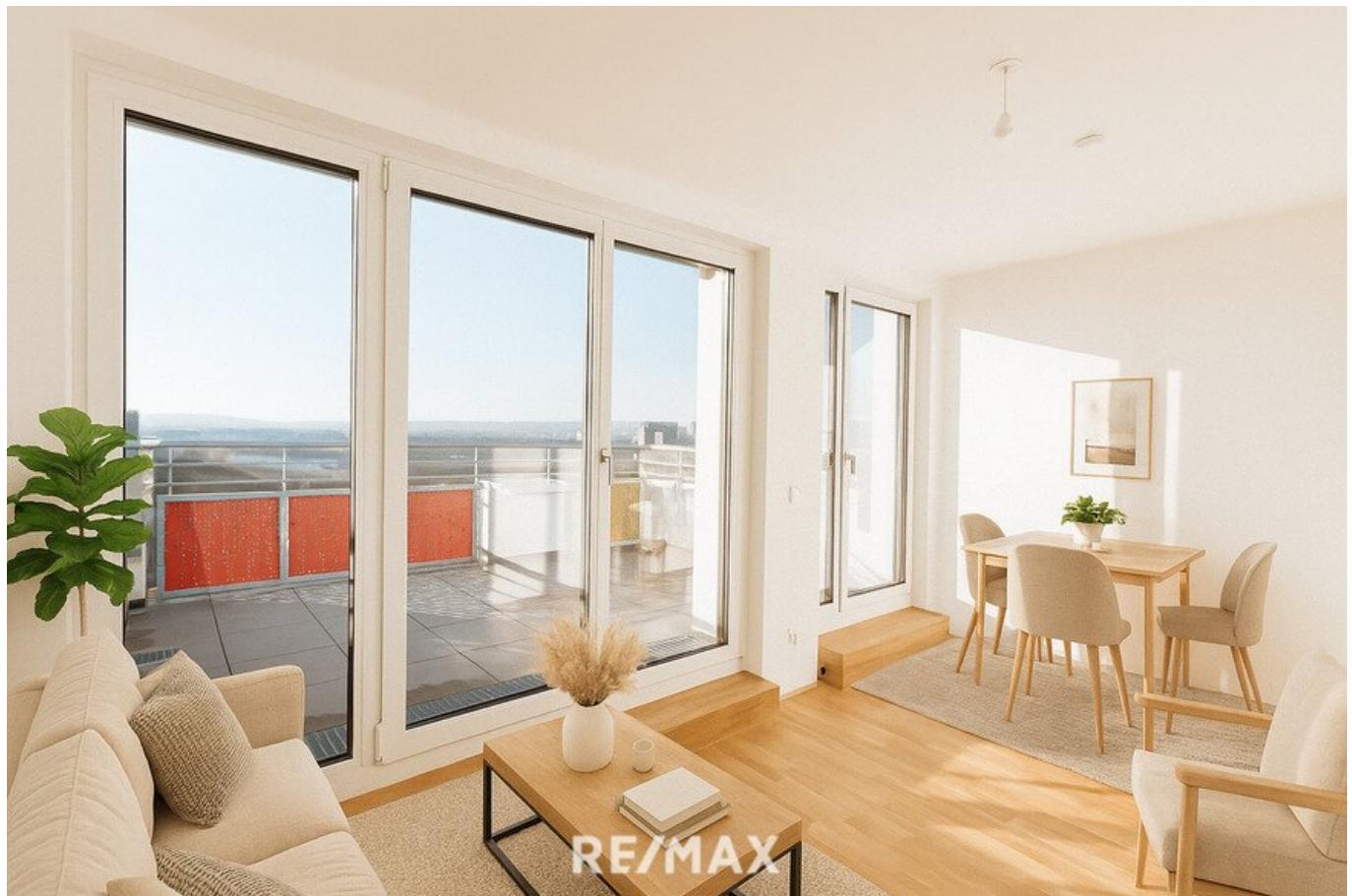


Jochen Schön

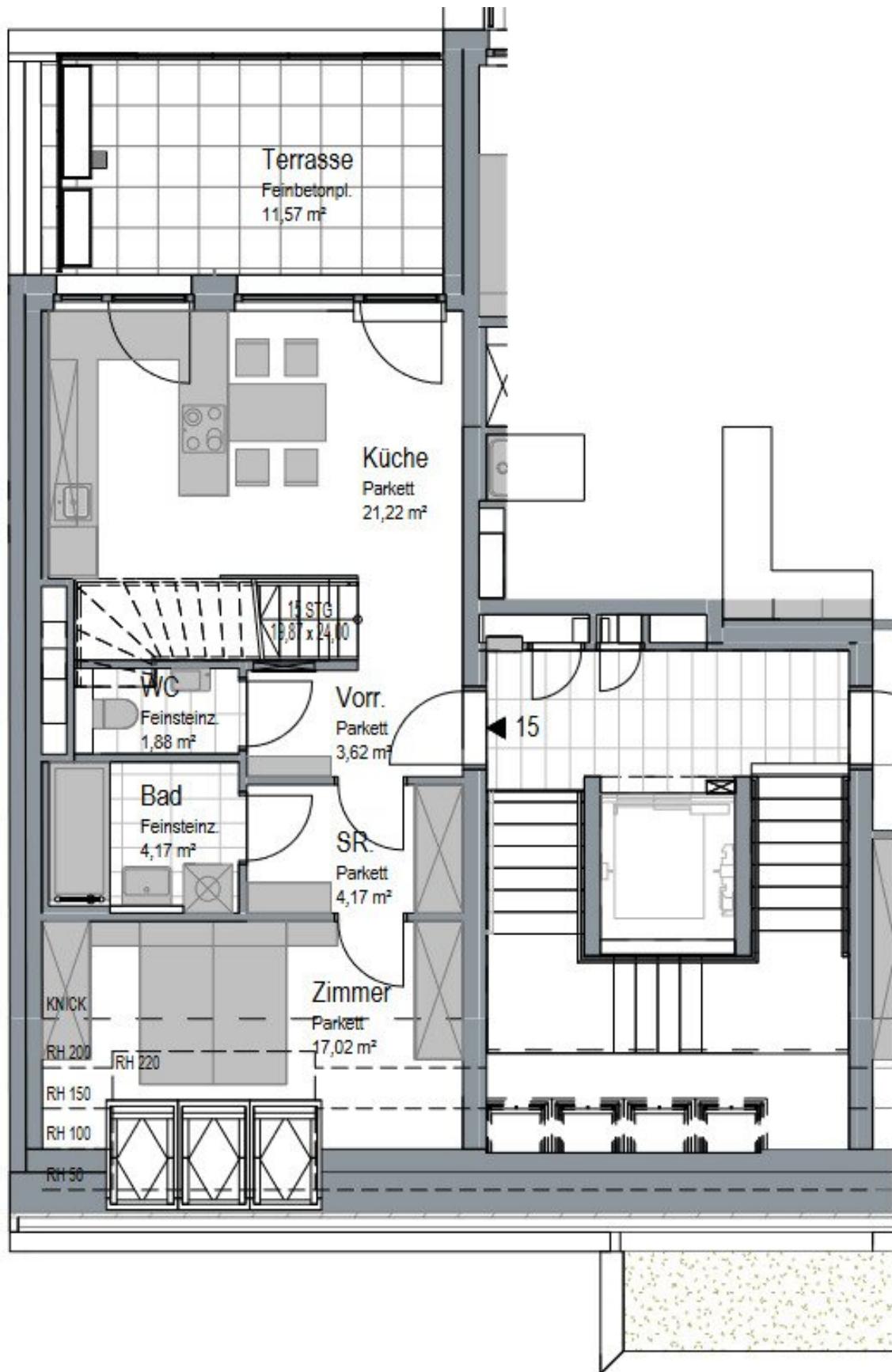
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

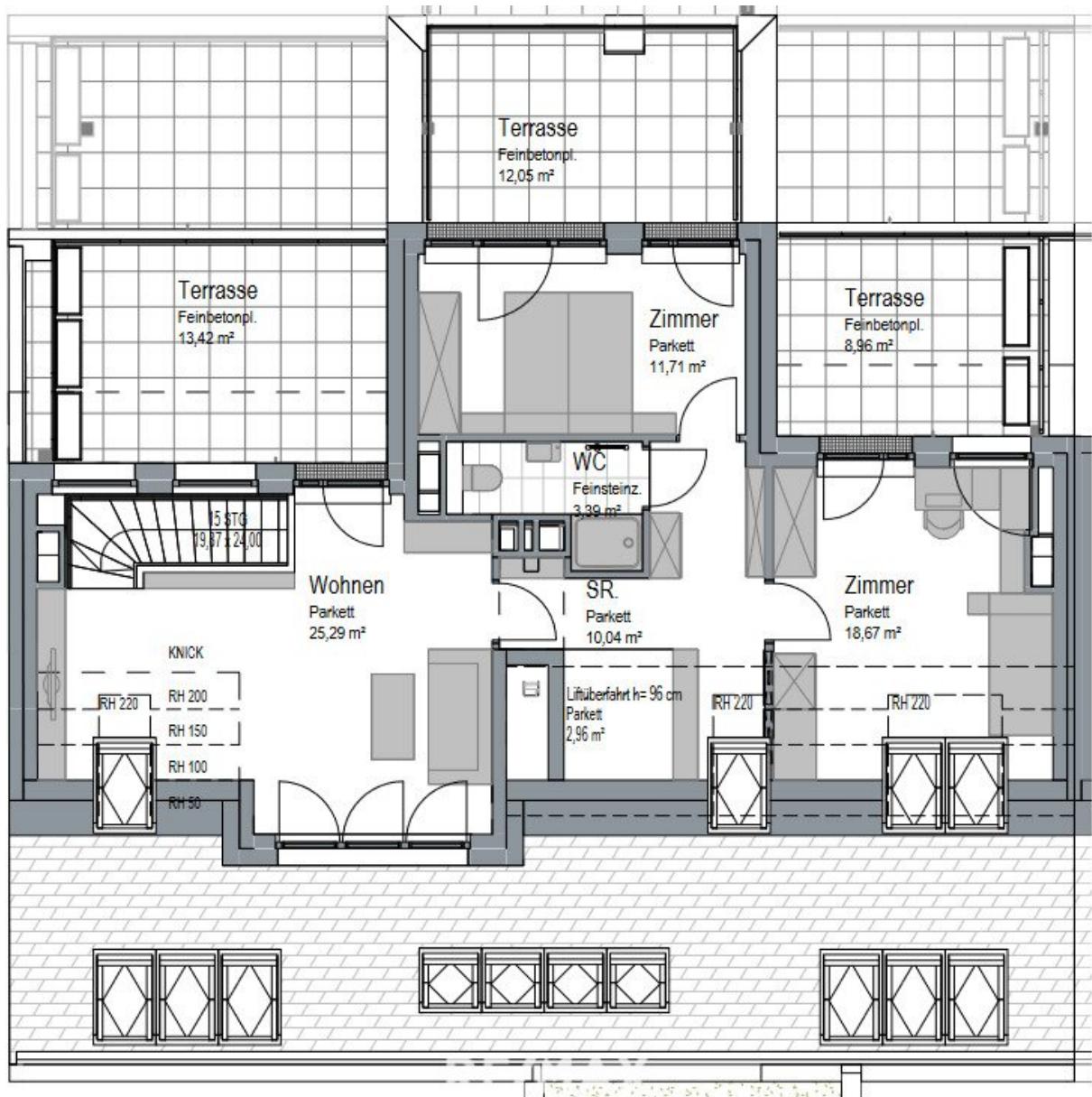
H +43 676 733 7206

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Der rund **40 m²** **große Wohn- und Essbereich** mit offener **Designküche** bildet das Herzstück dieser hochwertigen Dachgeschoß-Maisonette – modern, einladend und wie geschaffen für gesellige Abende oder entspannte Stunden.

Bodentiefe Fenster und der direkte Zugang auf die Terrasse schaffen ein nahtloses Zusammenspiel zwischen Innen und Außen.

Im oberen Geschoss erwartet Sie Ihr **privater Rückzugsort**:

Ein großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zu **zwei weiteren Terrassen**, ein elegantes **Tageslicht-Badezimmer** und ein durchdachtes Raumkonzept für maximale Privatsphäre und Ruhe.

Drei Terrassen – Sonne, Licht & Freiheit

Mit insgesamt rund **45 m²** **Außenfläche** genießen Sie ein unvergleichliches Freiheitsgefühl über den Dächern Wiens:

- Frühstück im sanften **Morgenlicht**
- Entspannen im **Mittagssonnenchein**
- Abende mit **goldenen Sonnenuntergänge**

Ausstattung, die begeistert

- Klimaanlage in **allen Wohnräumen**
- **Bodentiefe Fenster** & beeindruckende Raumhöhen
- **Echtholz-Eichenparkett** & edles **Feinsteinzeug**
- **Voll ausgestattete Markenküche** – Treffpunkt und Herzstück
- **Modernes Tageslicht-Badezimmer** mit stilvoller Ausstattung
- **Lift, barrierefreier Zugang, schlüsselfertig**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap