

**PROVISIONSFREI: Exklusive  
2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit traumhafter  
Terrasse – ideal für Eigennutzer & Anleger**



**Objektnummer: 338618663**  
**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien,Liesing
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	48,20 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	310.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	6.431,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Roland Gith**

IMMO-GITH GmbH  
Kriegsherrgasse 7  
2380 Perchtoldsdorf





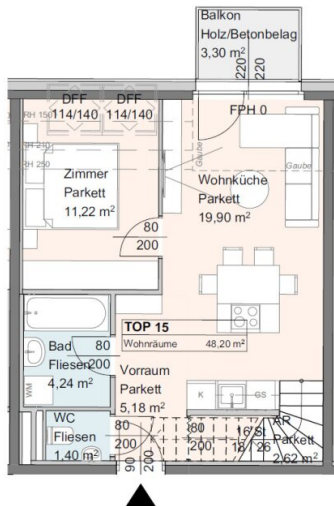












**DIE WOHNKOMPANIE**  
Wir entwickeln Lebensräume  
Hohenstaufengasse 6/4. OG, 1010 Wien  
T: +43 1 890 51 04 - 0  
verkauf@wohnpkonomie.at  
wohnpkonomie.at

Ketzerergasse 96,  
1230 WIEN



UG

DG+Galerie

## BAUTEIL 1

## TOP 15

Wohnnutzfläche:	48,20 m <sup>2</sup>
Balkon:	3,30 m <sup>2</sup>
Loggia:	— m <sup>2</sup>
Terrasse:	14,32 m <sup>2</sup>
Parteienkeller:	2,02 m <sup>2</sup>

IMMO GITH

# Objektbeschreibung

**PROVISIONSFREI: Exklusive 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit traumhafter Terrasse – ideal für Eigennutzer & Anleger; Baubeginn Q1 2026!**

## **Die Lage – Wien-Siebenhirten, naturnah und bestens angebunden**

Mit der U6, der Badner Bahn und mehreren Buslinien erreichen Sie die Wiener Innenstadt schnell und bequem. Gleichzeitig genießen Sie das Flair eines begrünten Innenhofs mit Urban Gardening, Spiel- und Begegnungszonen – ein Zuhause, das Gemeinschaft und Privatheit perfekt verbindet.

## **Die Wohnung – Wohnen auf zwei Ebenen mit Dachterrassen-Highlight**

Die **TOP 15** erstreckt sich über das **2. Obergeschoss plus Dachgeschoss** und bietet ein außergewöhnliches Wohnkonzept – modern, lichtdurchflutet und mit einer privaten Dachterrasse, die man selten findet.

### **2. Obergeschoss – die komfortable Hauptebene**

- Wohnnutzfläche gesamt: ca. **48,20 m<sup>2</sup>**
- **Großzügige Wohnküche** mit direktem Ausgang auf den Balkon
- **Balkon**: ca. **3,30 m<sup>2</sup>**
- **Schlafzimmer** mit perfekter Größe und heller Atmosphäre
- **Separates WC** mit Handwaschbecken
- **Modernes Badezimmer**
- Praktischer Vorraum mit Platz für Garderobe

### **Dachgeschoss – Galerie & exklusive Dachterrasse**

- Stilvolle **Galerie**
- Zugang zur **Dachterrasse ca. 14,32 m<sup>2</sup>**, davon teilweise überdacht (Pergola)
- Privates Outdoor-Refugium mit besonderem Wohnwert



- Perfekt für Entspannung, Outdoor-Dining oder Sonnenstunden über den Dächern

Diese Wohnung ist ein Highlight im gesamten Projekt – ideal für alle, die das Besondere suchen.

### **Die Ausstattung – hochwertig & nachhaltig**

- Edler Eichenparkett
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster
- Elektrischer Sonnenschutz
- Moderne Bäder mit Feinsteinzeug & Marken-Sanitär
- Energieeffiziente Wärmepumpe + PV-Strom

### **Eckdaten**

Wohnnutzfläche: ca. **48,20 m²**

Balkon: ca. **3,30 m²**

Dachterrasse: ca. **14,32 m²**

Zimmer: **2**

Stockwerk: **2. OG + Dachgeschoss**

Kaufpreis Eigennutzer: **€ 310.000,–**

Kaufpreis Anleger netto: **€ 282.100,–**

**PROVISIONSFREI!!!**

Ich freue mich auf Ihre **geschätzte Kontaktaufnahme** und stehe Ihnen für eine **Besichtigung** sehr gerne zur Verfügung.

**Roland Gith:** [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder [office@immo-gith.at](mailto:office@immo-gith.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap