

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



Objektnummer: 338618663

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

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

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Roland Gith

IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf



IMMO GITH



IMMO GITH

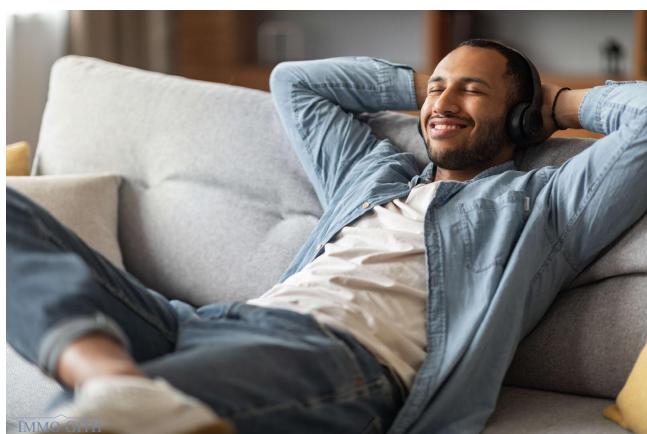








IMMO GITH



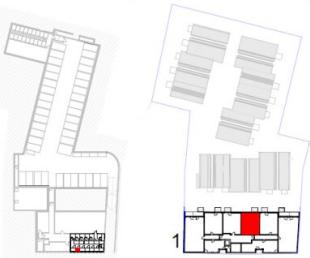
IMMO GITH



IMMO GITH

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

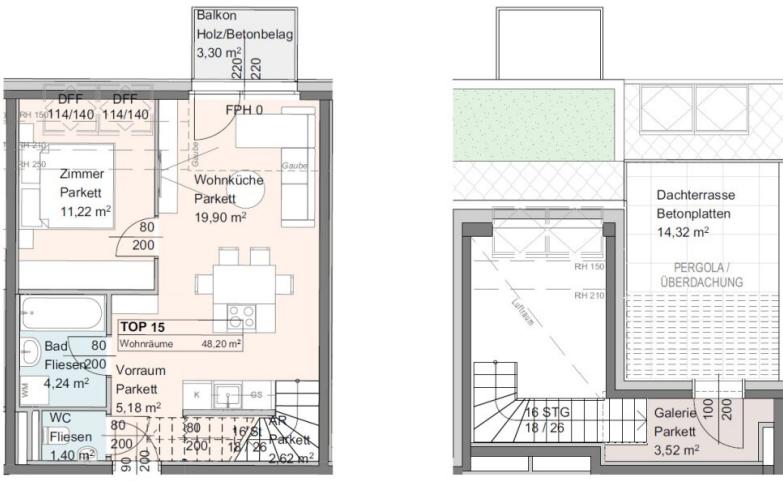
Ketzergasse 96,
1230 WIEN



N UG DG+Galerie

BAUTEIL 1 TOP 15

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



IMMO GITH

N

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 m²**
- **Großzügige Wohnküche** mit direktem Ausgang auf den Balkon
- **Balkon:** ca. **3,30 m²**
- **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 m²**, 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

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