

## Modernes Dachgeschoss-Maisonette mit drei Terrassen



**Objektnummer: 1945/2133**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	222,98 m²
<b>Nutzfläche:</b>	179,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 59,21 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,05
<b>Kaufpreis:</b>	1.799.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	348,73 €
<b>USt.:</b>	34,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sia Hyatt**

Hyatt Immobilien GmbH  
Währinger Straße 125/39  
1180 Wien

T +43 664 1  
H +43 664 1

Gerne stehen  
Verfügung.

















Grundriss DG 1



Grundriss DG 2

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonette-Dachgeschosswohnung erstreckt sich über zwei Ebenen (DG1 & DG2). Die Wohnung überzeugt durch eine moderne Raumaufteilung, großzügige Fensterflächen sowie insgesamt drei Terrassen, die den Wohnbereich harmonisch nach außen erweitern.

Wenn man die Wohnung betritt, gelangt man zunächst in einen Vorraum, von dem aus beide Schlafzimmer, das Badezimmer und der Stauraum erschlossen werden. Das größere Schlafzimmer verfügt über eine eigene Ankleide sowie ein großzügiges ensuite Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Ein weiteres Badezimmer sowie ein separates WC ergänzen das Raumangebot dieser Ebene.

Über die zentrale Treppe erreicht man den oberen Wohnbereich, der mit seiner offenen Gestaltung und den großen Fensterflächen ein lichtdurchflutetes Ambiente schafft. Die Wohnküche bietet viel Platz für Kochen, Essen und Wohnen und öffnet sich direkt zu zwei der Terrassen mit schönem Ausblick in die grüne Umgebung. Eine weitere große Terrasse befindet sich auf derselben Ebene und bietet ideale Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet – in den Wohnräumen wurde edles Fischgrätparkett verlegt, während die Nassräume mit modernen Fliesen versehen sind. Die dreifache Terrassenfläche, die klare Linienführung und die Architektur des Dachausbaus erzeugen ein modernes und zugleich gemütliches Wohngefühl.

Die Liegenschaft wurde im Zuge des Ausbaus energetisch aufgewertet; laut Energieausweis überzeugt das Gebäude durch eine mittelschwere Bauweise sowie zeitgemäße Dämm- und Fensterlösungen, die eine effiziente Energienutzung unterstützen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap