

**Modernes Penthouse mit 5!!! Sonnenterrassen \*Erstbezug  
\*Deckenkühlung \*Wasser-Wasser-Wärmepumpe  
\*geräumige Wohnküche \*exklusive und stylische  
Ausstattung \*schlüsselfertig**



**ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND**

**Objektnummer: 291784**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Düsseldorfstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	5
Keller:	2,13 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 31,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	849.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

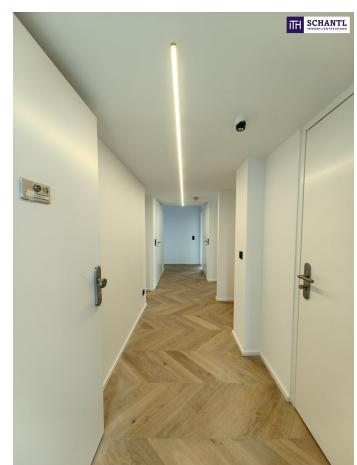


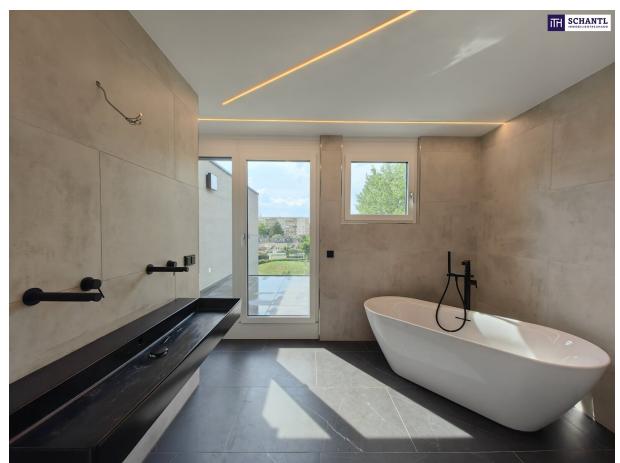
**Magdalena Tiatco-Frank**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

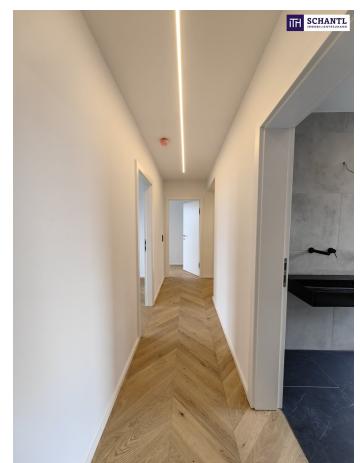




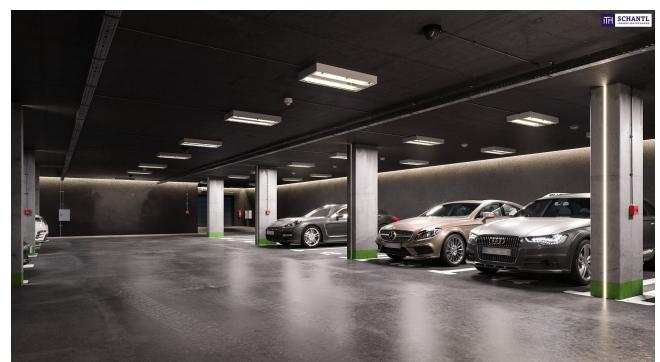


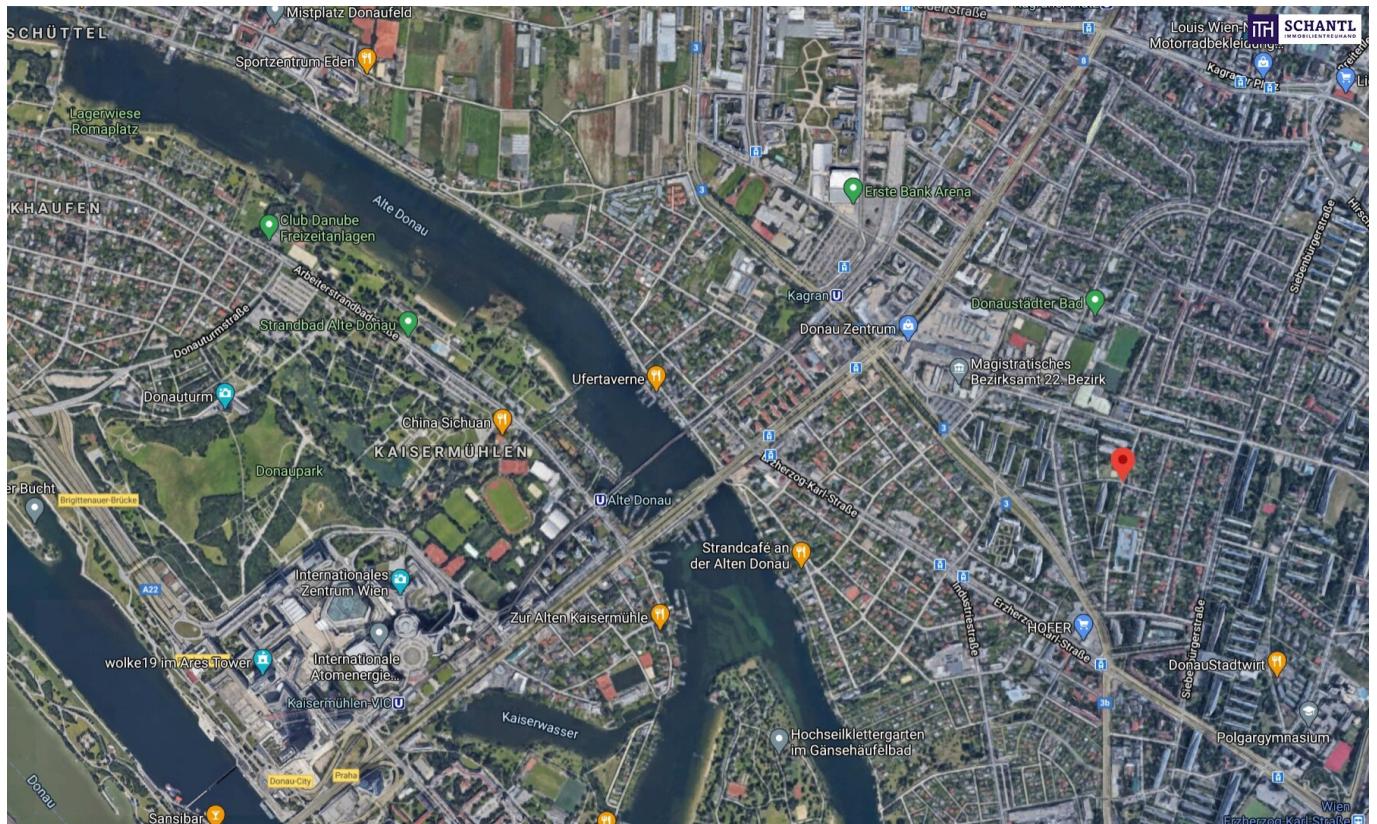












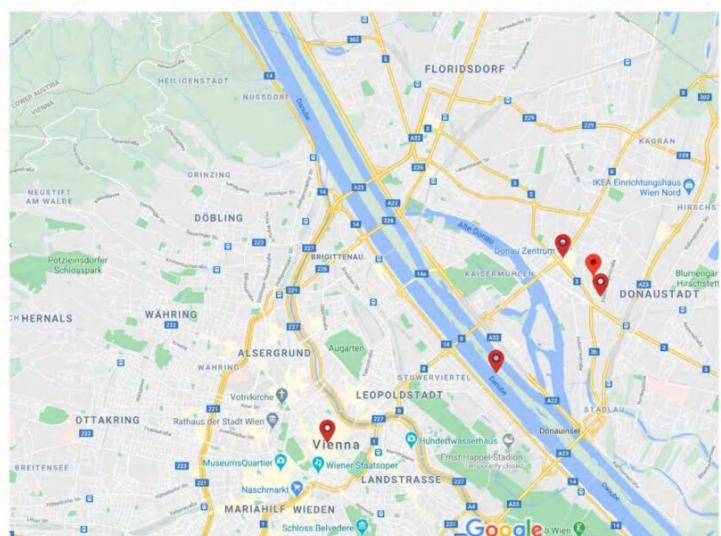


## Luxury - Twenty Two

Düsseldorfstraße 22  
1220 Wien,  
Austria



ITH SCHANTL  
IMMOBILIENFREUNDE  
PEPIC HOLDING  
Wir bauen auf Ihr Vertrauen.



## Luxury - Twenty Two

Düsseldorfstraße 22  
1220 Wien,  
Austria



### Dachgeschoss 3 TOP 19

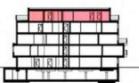
WNF  
+ Terrassen 128,93m<sup>2</sup>  
72,79 m<sup>2</sup>



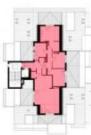
## Luxury - Twenty Two

Düsseldorfstraße 22  
1220 Wien,  
Austria

SCHNITT



GRUNDRISS DACHGESCHOSS 3



**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND  
**PEPIC HOLDING**  
Wir bauen auf Ihr Vertrauen.



Die in den Übersichten dargestellten Einräumigkeiten und Grundrisszeichnungen sind unverbindliche Vermögenszeichen des Auftraggebers und werden nicht als vertragliche Verpflichtung bzw. Rechtsvorschriften zu verstehen sein. Sie können sich von der tatsächlichen Ausführung und den technischen Anforderungen unterscheiden. Der Auftraggeber ist verpflichtet, die in den Übersichten dargestellten Raumflächen mit dem Architekten nachzutragen.



SCHNITT

GRUNDRISS DACHGESCHOSS 3

ITH SCHANTL  
IMMOBILIENFREIHAND  
**PEPIC® HOLDING**  
Wir bauen auf Ihr Vertrauen.



SCHNITT



Dachgeschoß 3  
TOP 19

WNF  
+ Terrassen 128,93m<sup>2</sup>  
72,79 m<sup>2</sup>



Die in den Bildern dargestellten Grundrisszeichnungen oder Visualisierungen sind ausschließlich Vermarktungszwecke und enthalten keine technischen Maßnahmen und Angaben der tatsächlichen Ausführungen, auch nicht im Falle von Abweichungen, und dienen daher nicht dem Bau. Weitere Abweichungen können durch die Baubehörde vorgenommen werden. Die in den Bildern dargestellten Grundrisszeichnungen oder Visualisierungen sind ausschließlich Vermarktungszwecke und enthalten keine technischen Maßnahmen und Angaben der tatsächlichen Ausführungen, auch nicht im Falle von Abweichungen, und dienen daher nicht dem Bau. Weitere Abweichungen können durch die Baubehörde vorgenommen werden.

## Luxury - Twenty Two

Düsseldorfstraße 22  
1220 Wien,  
Austria

# Objektbeschreibung

## Fünf Terrassen, ein Zuhause: Exklusive Dachgeschoßwohnung mit 4 Zimmern zu verkaufen!

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einem der aufregendsten Neubauprojekte in 1220 Wien! Die Düsseldorfstraße, im schönen 22. Bezirk, bietet Ihnen modernen Wohnkomfort in einer der begehrtesten Lagen der Stadt. Bei diesem großartigen Projekt entstehen 20 traumhafte Wohnungen mit Größen zwischen 48m<sup>2</sup> und 101m<sup>2</sup> mit großzügigen Gärten, Terrassen, Loggien und Balkonen und 15 Autostellplätze. Das Projekt bietet außerdem auch Kellerabteile, Autostellplätze und einen Kinderwagen- und Fahrradraum.

### Ihre Highlights:

- **Hochwertige Neubauarchitektur:** Das Gebäude besticht durch seine moderne und ansprechende Architektur, die sich nahtlos in die Umgebung einfügt.
- **Exzellente Lage:** In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel. Das Stadtzentrum von Wien ist nur eine kurze Fahrt entfernt. Die Nähe zum Donauzentrum macht das Leben in der Düsseldorfstraße äußerst bequem und bereichert die Lebensqualität der Bewohner. Einkaufen, Unterhaltung und kulinarische Genüsse sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt, was diese Lage umso attraktiver macht.
- **Wohnraum mit Wohlfühlgarantie:** Unsere Wohnungen sind großzügig geschnitten und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Genießen Sie helle Räume und eine hochwertige Ausstattung.

### Ausstattung:

- Deckenkühlung/Betonkernaktivierung
- tolle Raumaufteilung mit 3 Schlafzimmern
- jedes Zimmer mit eigener Terrasse
- tolle, helle Wohnküche mit Terrassenzugang

- modernes Badezimmer mit Fenster und Terrassenblick
- Parkettboden/Fliesen in Großformat
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- Große 3-fach Wärmeschutzverglaste Fenster für viel Tageslicht
- außenliegende Raffstores, elektrisch bedienbar
- **modernes Glasgeländer bei den Freiflächen**
- Sicherheitstüre und modernen Videosprechanlagen
- **Kellerabteil inklusive**
- Fußbodenheizung und Deckenkühlung (**Wasser-Wasser-Wärmepumpe!**)
- Tiefgaragenstellplätze **optional** verfügbar (Anleger: EUR 22.500,--, Eigennutzer: EUR 25.000,--)
- Kleinkinderspielplatz

## **Infrastruktur/Lage**

Die Düsseldorfstraße, im pulsierenden 22. Bezirk von Wien, präsentiert sich als eine der begehrtesten und aufstrebendsten Wohngegenden der österreichischen Hauptstadt. Diese hervorragende Lage bietet eine ideale Mischung aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre, und das alles im Herzen einer der faszinierendsten Städte Europas.

**Hervorragende Infrastruktur:** Die Düsseldorfstraße ist perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die U-Bahn-Stationen U1 Kagran und U1 Alte Donau sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt, was Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an das Stadtzentrum von Wien ermöglicht. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Bus- und Straßenbahnenlinien in unmittelbarer Nähe, die das Pendeln in alle Teile der Stadt erleichtern.

**Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie:** In der Umgebung finden Sie eine Fülle von Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten bis hin zu Boutiquen. Die Donauzentrum Shopping Mall, eines der größten Einkaufszentren Wiens, ist nur einen Katzensprung entfernt und bietet eine breite Palette von Geschäften und Restaurants für jeden Geschmack.

**Erholung und Natur:** Das Projekt liegt in unmittelbarer Nähe zur Alten Donau, einem malerischen Gewässer, das vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet, von Radfahren und Joggen bis hin zu Bootsfahrten und Baden im Sommer. Der Donaupark, einer der größten Parks in Wien, ist ebenfalls leicht erreichbar und bietet eine grüne Oase der Ruhe und Erholung.

**Bildung und Gesundheitswesen:** Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten von großer Bedeutung. Die Lage bietet eine Auswahl an Schulen in der Umgebung. Darüber hinaus sind Gesundheitseinrichtungen und Ärzte leicht erreichbar, um Ihre medizinische Versorgung sicherzustellen.

## **Verkaufspreise Top 19**

**Eigennutzer:** EUR 899.000,-

**Anleger:** EUR 849.000,-- zzgl. 20% USt.

## **Verkaufspreise Garage pro Stellplatz**

**Eigennutzer:** EUR 25.000,-

**Anlage:** EUR 22.500,-- zzgl. 20% USt.

Die Einschätzung der Betriebskosten erfolgt noch seitens der Hausverwaltung und wird nachgereicht.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- Energieausweis
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Übergabe bis hin zu diversen Ummeldungen. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

*Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.*

**Kontaktieren Sie uns noch heute:**

Für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, bitte um Kontaktaufnahme.

Magdalena Tiatco-Frank 0676/9552411, E-Mail.: magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at

***Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Teil dieses aufregenden Neubauprojekts in der Düsseldorfstraße, 1220 Wien, zu werden. Sichern Sie sich Ihr Traumzuhause in einer der schönsten Städte Europas!***

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

**Bei den Fotos handelt es sich um Muster-Visualisierungen.**

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

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <750m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.250m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap