

## Dachgeschoss | Erstbezug | Terrassen



**Objektnummer: 1819/66**

**Eine Immobilie von finallyHOMEreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	123,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,75
<b>Kaufpreis:</b>	1.270.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Bernhard Friedrich**

finallyHOMEréal GmbH  
Wipplingerstraße 24-26 / 1a  
1010 Wien

T +43 660 117 9020

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

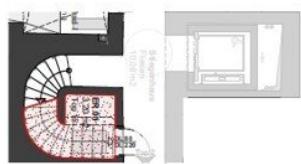




GRUNDRISS M= 1:100



GRUNDRISS UG M= 1:100



ÜBERSICHT M= 1:250



1140 WIEN

TOP 15 2.DACHGESCHOSS

Nutzflächen

VR/Gard.	10,32 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	39,19 m <sup>2</sup>
Zimmer I	22,14 m <sup>2</sup>
Bad/WC	10,19 m <sup>2</sup>
WC	1,95 m <sup>2</sup>
Bad	4,06 m <sup>2</sup>
Zimmer I	20,86 m <sup>2</sup>
Zimmer II	15,11 m <sup>2</sup>

Gesamt 123,82 m<sup>2</sup>

ER 1

3,20 m<sup>2</sup>

Freiflächen

Dachterrasse I	8,53 m <sup>2</sup>
Dachterrasse II	27,24 m <sup>2</sup>

Gesamt 35,77 m<sup>2</sup>



1140 WIEN

TOP 15 DACHTERRASSE

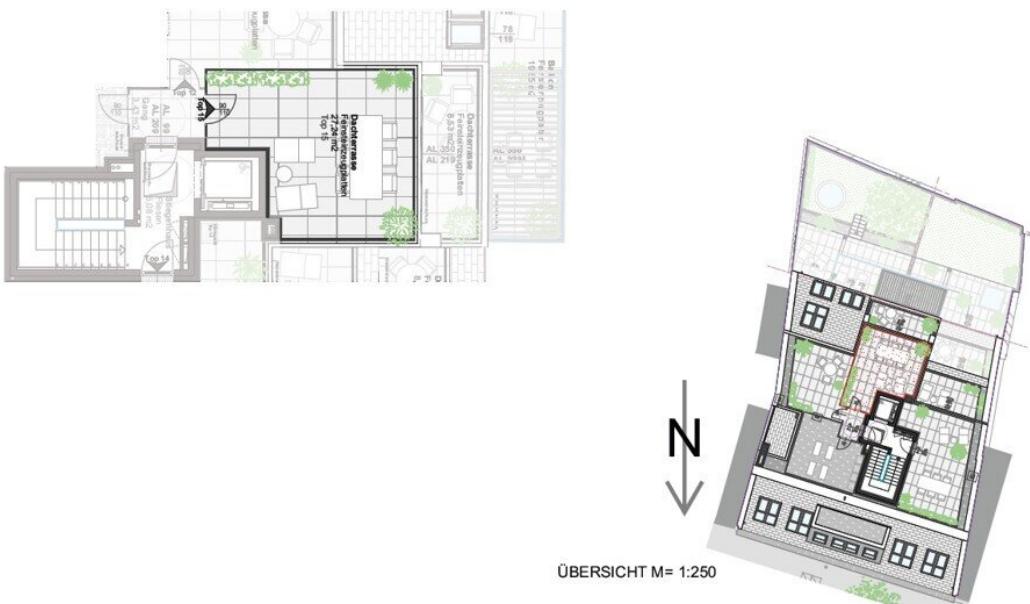
Nutzflächen

VR/Gard.	10,32 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	39,19 m <sup>2</sup>
Zimmer I	22,14 m <sup>2</sup>
Bad/WC	10,19 m <sup>2</sup>
WC	1,95 m <sup>2</sup>
Bad	4,06 m <sup>2</sup>
Zimmer I	20,86 m <sup>2</sup>
Zimmer II	15,11 m <sup>2</sup>
Gesamt	123,82 m <sup>2</sup>

ER 1 3,20 m<sup>2</sup>

Freiflächen	
Dachterrasse I	8,53 m <sup>2</sup>
Dachterrasse II	27,24 m <sup>2</sup>

Gesamt 35,77 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte Dachgeschoßwohnung befindet sich in einem liebevoll revitalisierten Zinshaus im Herzen des begehrten 14. Wiener Bezirks. Die Kombination aus edlen Materialien und modernster Haustechnik schafft ein exklusives Wohnambiente mit höchstem Komfort. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich (ca. 40m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zu einer von zwei Terrassen. Die zweite Terrasse befindet sich ganz oben und ist bequem mit dem Lift oder über wenige Stufen erreichbar. Alle Anschlüsse für eine Outdoor-Kitchen und Begrünung sind vorhanden. Eine durchdachte Raumaufteilung sowie die erstklassige Ausstattung lassen keine Wünsche offen. Besonders attraktiv ist zudem die Möglichkeit, im selben Haus im Erdgeschoss Büroflächen zu erwerben. Dadurch bietet sich eine ideale Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – effizient, komfortabel und ohne Zeitverlust.

Für Detailinformationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung!

Bernhard FRIEDRICH

+43 660 117 9020

[bf@finallyhome.at](mailto:bf@finallyhome.at)

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 <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap