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




**Objektnummer: 338618680**

**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 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 26,60 kWh / m² * 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


7
IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

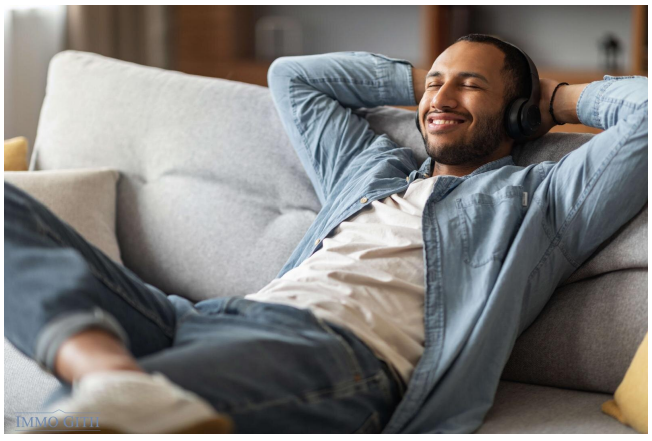

IMMO GITH



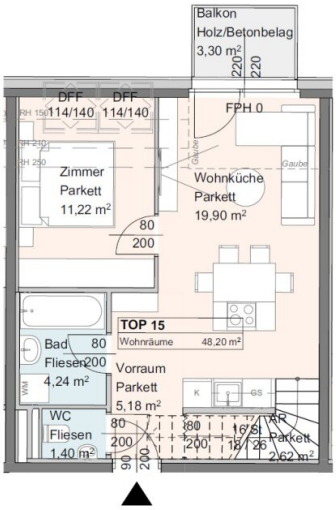





IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH





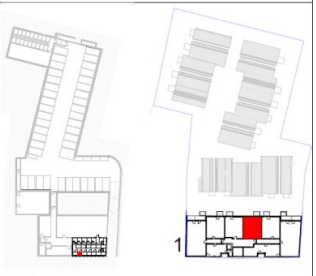


IMMO GITH

N

DIE WOHNKOMPANIE
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 m² |
| Balkon: | 3,30 m² |
| Loggia: | — m² |
| Terrasse: | 14,32 m² |
| Parteienkeller: | 2,02 m² |

# 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 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 <4.500m

**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