

**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 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



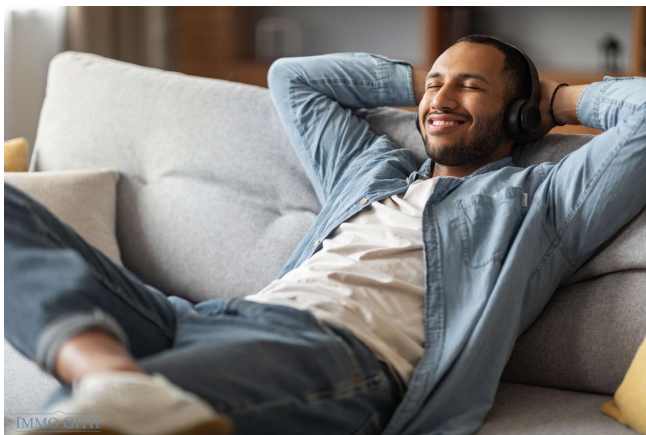
Roland Gith

IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf

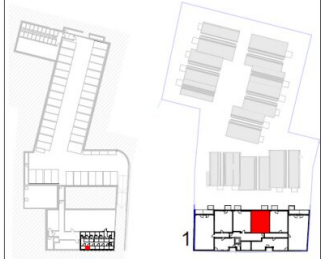






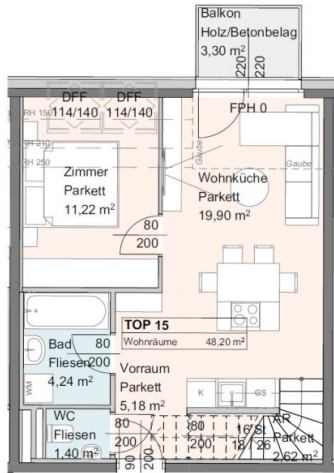


Ketzergrasse 96,
1230 WIEN



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

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