

**Traumhafte 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit großer  
65m<sup>2</sup> Terrasse und Garagenplatz in 1220 Wien – Jetzt  
zugreifen!**



**Objektnummer: 6840/210**

**Eine Immobilie von DAMAR REAL ESTATE e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	93,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,51 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	569.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,38 €
<b>USt.:</b>	27,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

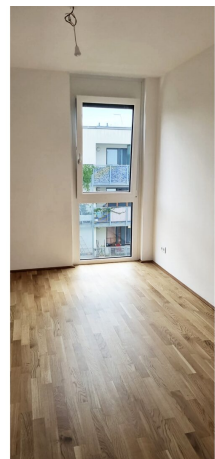
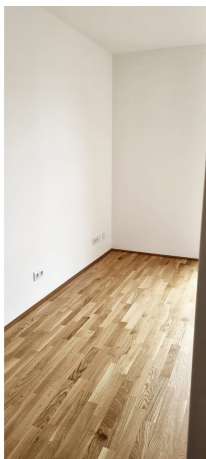


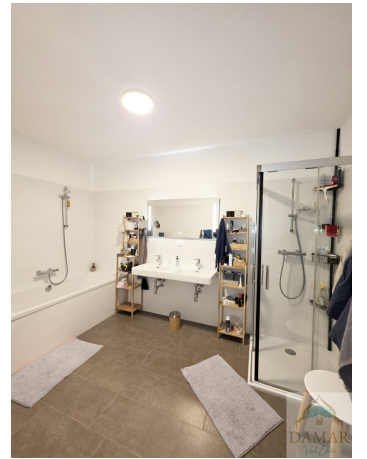
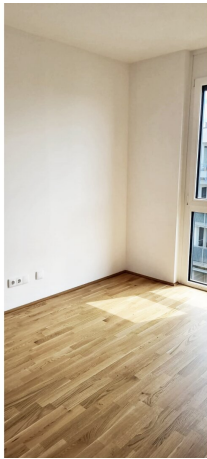
**Mag. Ahmet Turan Damar**

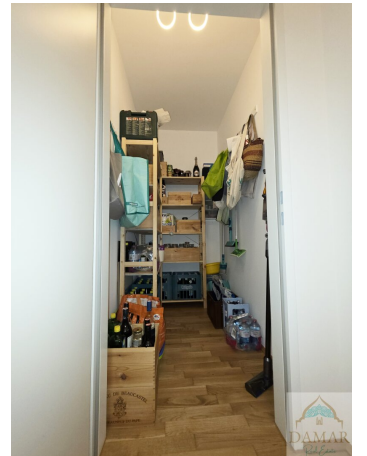
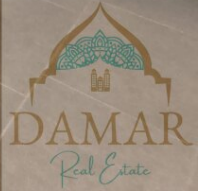
DAMAR REAL ESTATE e.U.  
Zentagasse 14 / 15  
1050 Wien







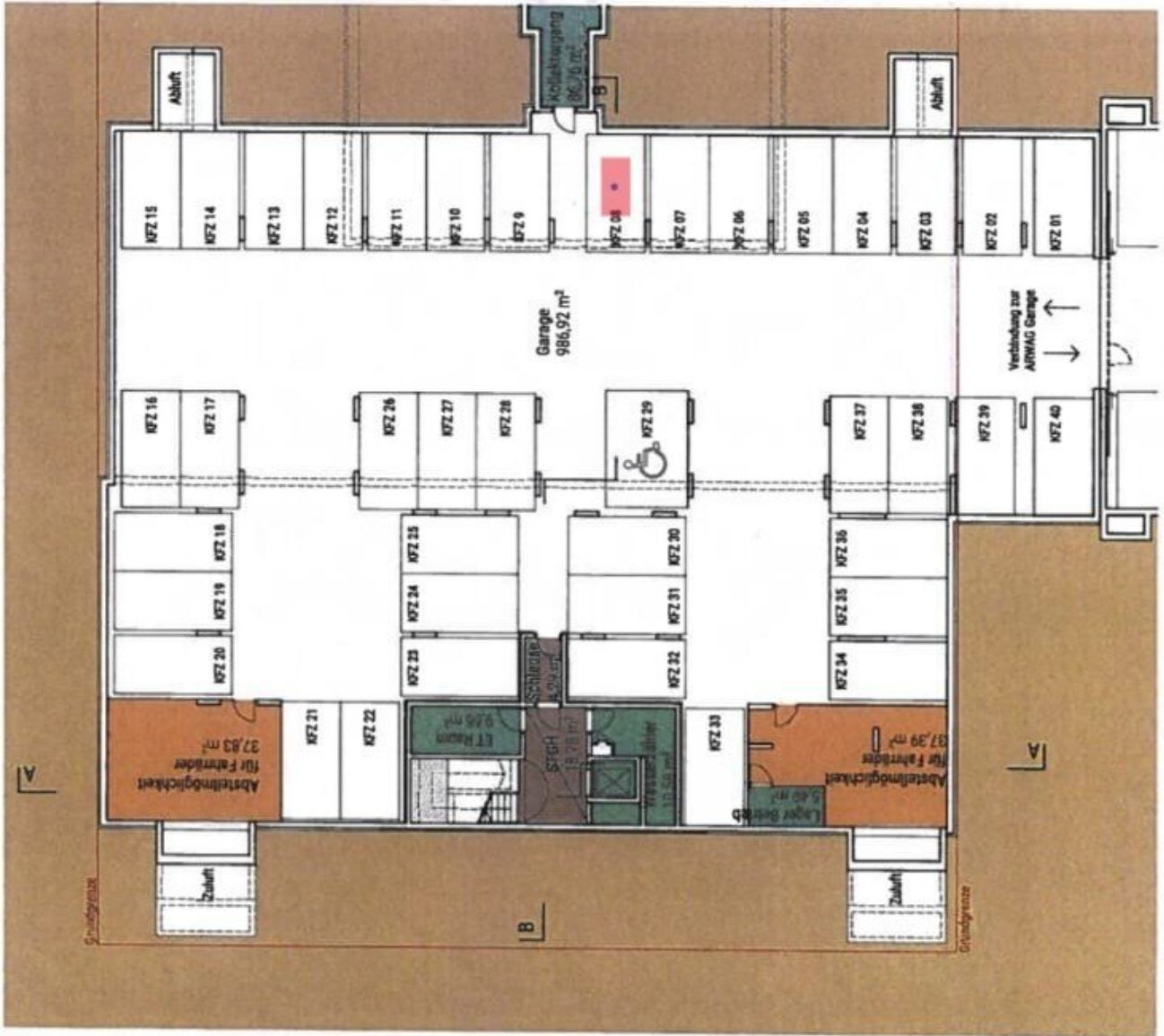












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der begehrten Lage von 1220 Wien! Diese exklusive Dachgeschosswohnung bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles Wohnambiente, sondern auch ein hohes Maß an Komfort und Lebensqualität. Mit einer großzügigen Fläche von 93,84 m<sup>2</sup> und vier lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Immobilie ideal für Familien, Paare oder alle, die viel Platz zum Entfalten suchen.

Der Kaufpreis von 569.000,00 € ist mehr als gerechtfertigt, wenn man die zahlreichen Vorzüge dieser gepflegten Wohnung und den Garagenplatz der inkludiert ist betrachtet. Besonders hervorzuheben ist die traumhafte Terrasse, auf der Sie die Sonne genießen und den Tag entspannt ausklingen lassen können. Ob für gesellige Abende mit Freunden oder ruhige Stunden allein – dieser Rückzugsort wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz.

Zur Zeit sind die Wohnung und die Garage noch separat vermietet und bringen monatlich € **1.399,-** bzw. € **100,-** ein. Die Mietverträge laufen noch bis 31.01.2028 und laufen dann automatisch aus! Abzüglich der monatlichen Kosten in Höhe von € **351,28** ergibt dies eine monatlichen Ertrag von € **1.147,72**

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und besticht durch eine moderne und freundliche Architektur. Große Fenster sorgen für eine hervorragende Lichtdurchflutung und vermitteln ein Gefühl von Weite und Freiheit. Die gut durchdachte Raumaufteilung bietet Ihnen die Möglichkeit, jeden Raum individuell zu gestalten und nach Ihren eigenen Vorstellungen zu nutzen.

Die Lage dieser Immobilie ist ein weiteres Highlight. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte sind bequem erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung durch Buslinien gewährleistet Ihnen die nötige Flexibilität und Mobilität, um schnell ins Stadtzentrum oder zu den umliegenden Erholungsgebieten zu gelangen.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die Garage, in der Sie Ihr Fahrzeug sicher parken können. Somit haben Sie immer einen Parkplatz zur Verfügung, ohne sich um die Parkplatzsuche kümmern zu müssen.

**Ihr luxuriöses Lebensgefühl beginnt hier!** Mit einem Kaufpreis von 600.000,00 € ist diese Wohnung mehr als ein Zuhause – sie ist ein Ort, der Ihren Lebensstil zelebriert. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Für genauere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen Herr **Mag. Ahmet Turan DAMAR** unter der Telefonnummer **+43 670 7759477** bzw. **atd@damar.at** zur Verfügung.

Weitere Objekte finden Sie auf [www.damar.at](http://www.damar.at) oder auf [Instagram](#) und [Facebook](#)

DAMAR REAL ESTATE e.U. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen sind unter [www.damar.at/datenschutzinformation](http://www.damar.at/datenschutzinformation) zu finden.

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Nutzen Sie die Chance, Teil dieser lebendigen und familienfreundlichen Nachbarschaft zu werden. Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Raum für ihre Träume, Erlebnisse und Erinnerungen. Lassen Sie sich von der Atmosphäre dieser einzigartigen Immobilie verzaubern!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie diese Dachgeschosswohnung in 1220 Wien Ihr neues Zuhause werden kann. Erleben Sie den perfekten Mix aus urbanem Leben und naturnaher Erholung – wir freuen uns auf Ihren Besuch!

### **English version!**

Welcome to your new home in the desirable location of 1220 Vienna! This exclusive top-floor apartment offers not only a stylish living environment but also a high level of comfort and quality of life. With a spacious area of 93.84 m<sup>2</sup> and four bright rooms, this property is perfect for families, couples, or anyone seeking plenty of space to unfold.

The purchase price of €600,000 is more than justified considering the many advantages of this well-maintained apartment and the included underground parking space. A highlight is the stunning terrace where you can enjoy the sun and relax at the end of the day. Whether for social evenings with friends or peaceful hours alone, this retreat will quickly become your favorite spot.

Currently, the apartment and garage are still rented separately, generating a monthly income of **€ 1,399** and **€ 100** respectively. The leases run until January 31, 2028, and will then automatically expire! After deducting the monthly costs of **€ 351.28**, this results in a net monthly yield of **€ 1,147.72**

The apartment is on the top floor and impresses with its modern, friendly architecture. Large windows ensure excellent natural light and create a sense of spaciousness and freedom. The well-thought-out layout offers the flexibility to customize each room according to your own ideas. The location of this property is another highlight. Everything your heart desires is within

immediate reach: doctors, pharmacies, schools, kindergartens, and supermarkets are easily accessible. The good public transport connections through bus lines ensure you have the necessary flexibility and mobility to quickly reach the city center or nearby recreational areas.

For added comfort, the garage provides a secure parking space for your vehicle, so you always have a parking spot without having to search. Your luxurious lifestyle begins here! With a purchase price of €600,000, this apartment is more than just a home – it is a place that celebrates your way of life. Schedule your viewing appointment today!

**Your luxurious lifestyle begins here!** With a purchase price of € 600,000.00, this apartment is more than just a home – it's a place that celebrates your lifestyle. Schedule your viewing appointment today!

For more detailed information and viewing appointments, please contact Mr. **Mag. Ahmet Turan DAMAR** at **+43 670 7759477** or **atd@damar.at**

We would like to explicitly point out our economic relationship with the seller and that we are acting as a dual agent in this matter.

Errors and changes are reserved!

You can find more properties at [www.damar.at](http://www.damar.at) or [Instagram](#) and [Facebook](#)

DAMAR REAL ESTATE e.U. processes personal data in accordance with data protection regulations. Further information can be found at [www.damar.at/datenschutzinformation](http://www.damar.at/datenschutzinformation).

The above information is based on data and documents provided by the owner. For the sake of clarity, we would like to state that in the event of a transaction with you or a third party designated by you, our fee (according to the fee regulation for real estate agents, BGBl. 262 and 297/1996) is 3% of the sale price plus the statutory VAT. We would like to point out an economic close relationship with the owner. Our general terms and conditions apply. Subject to errors and omissions.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap