

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



**ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND**

Objektnummer: 293911

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 ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	5
Keller:	2,13 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	849.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

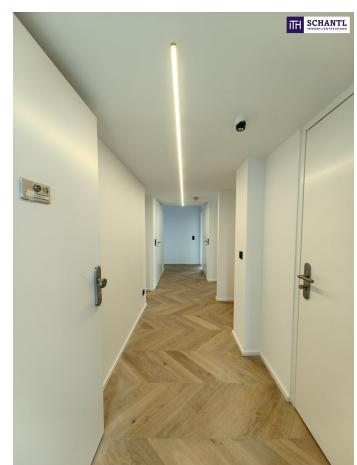


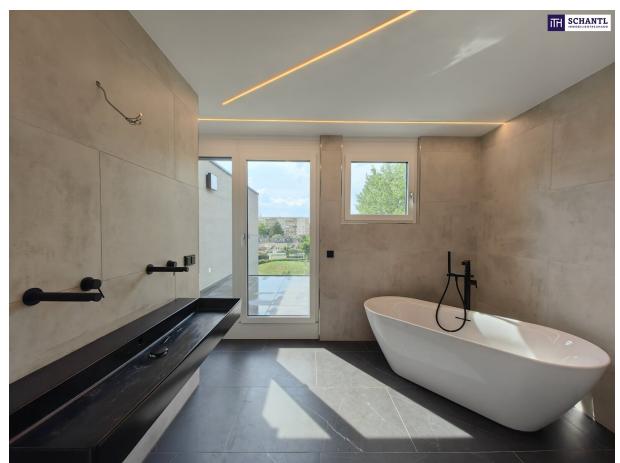
Martina Bezak

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

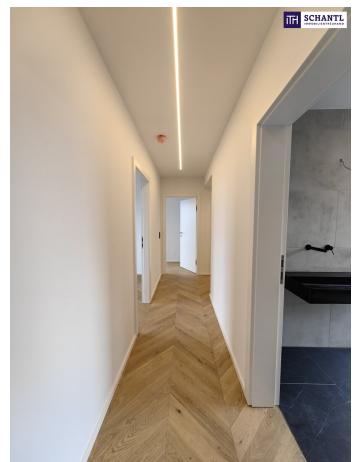




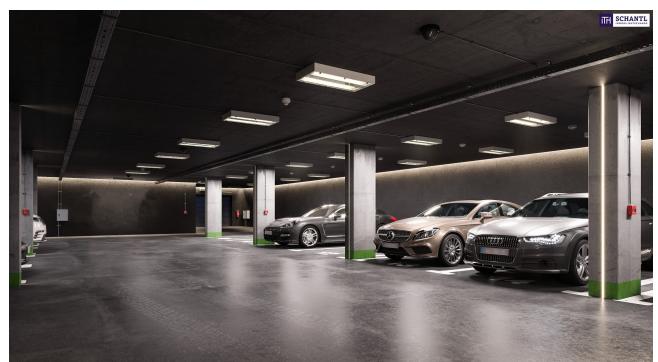


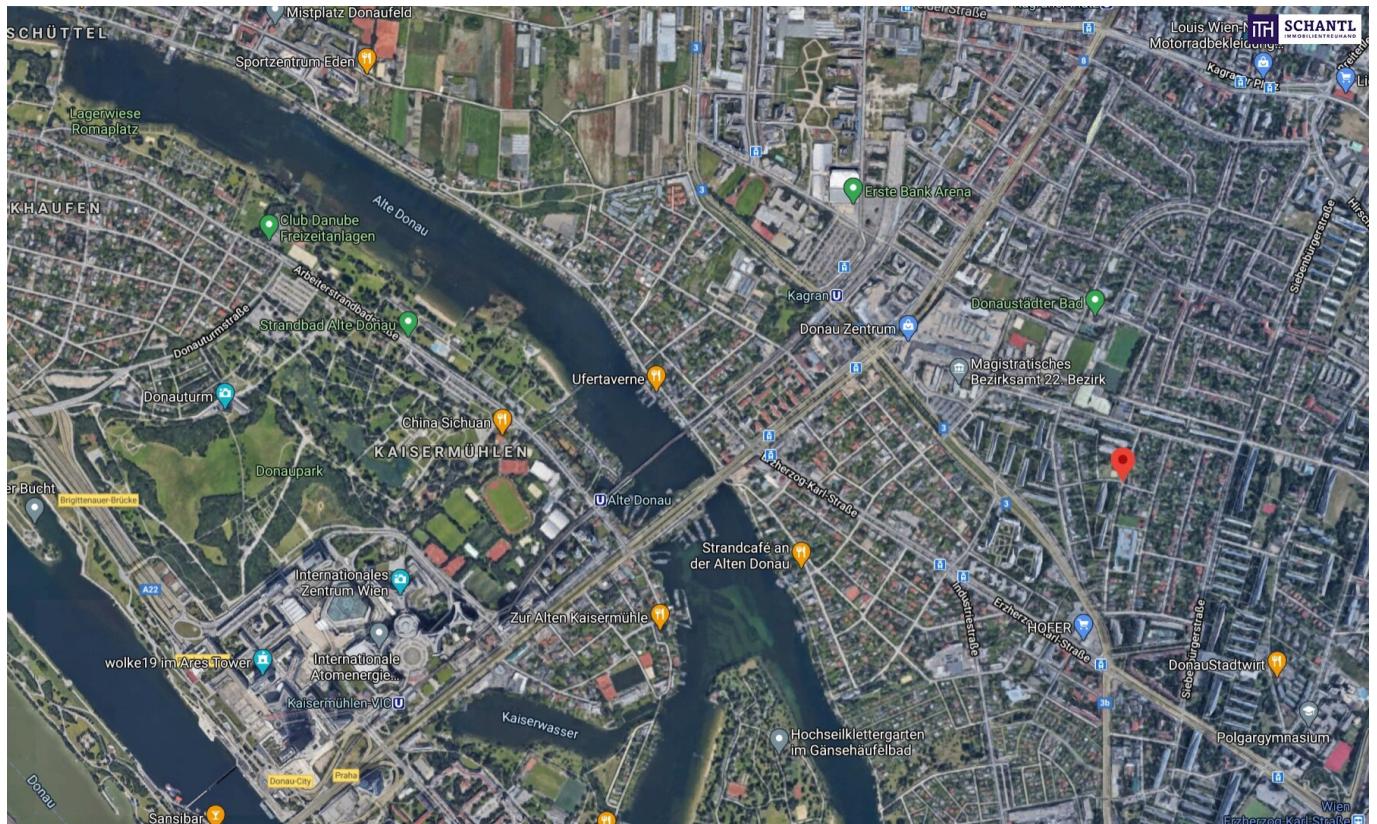














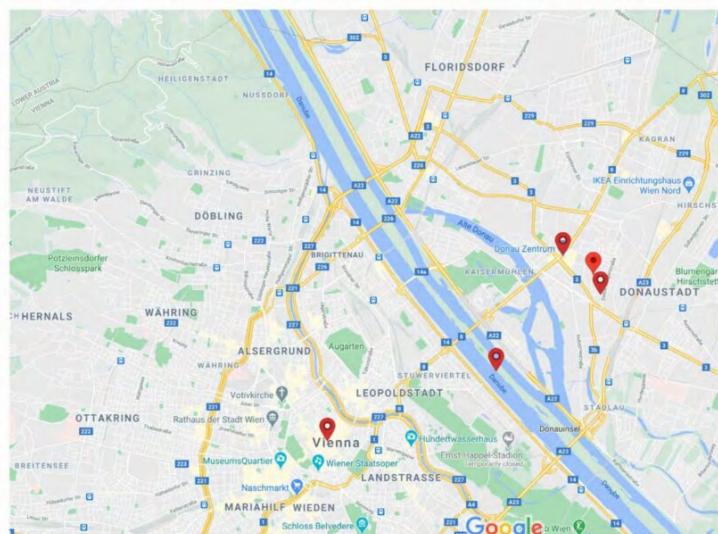
Luxury - Twenty Two

Düsseldorfstraße 22
1220 Wien,
Austria





ITH SCHANTL
IMMOBILIENFREUNDE
PEPIC HOLDING
Wir bauen auf Ihr Vertrauen.



Luxury - Twenty Two

Düsseldorfstraße 22
1220 Wien,
Austria



SCHNITT

GRUNDRISS DACHGESCHOSS 3

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



SCHNITT



Dachgeschoß 3
TOP 19

WNF
+ Terrassen 128,93m²
72,79 m²



Die in den Bildern dargestellten Grundrisszeichnungen oder Visualisierungen sind ausschließlich Vertriebszwecke und werden nicht als technische Zeichnungen und auch nicht im Auftrag der Architekten erstellt. Sie dienen der Orientierung und zur Darstellung von Wohnraumverhältnissen und deren Ausmaßen und Maßen. Die in den Bildern dargestellten Grundrisszeichnungen oder Visualisierungen sind ausschließlich Vertriebszwecke und werden nicht als technische Zeichnungen und auch nicht im Auftrag der Architekten erstellt. Sie dienen der Orientierung und zur Darstellung von Wohnraumverhältnissen und deren Ausmaßen und Maßen.

Luxury - Twenty Two

Düsseldorfstraße 22
1220 Wien,
Austria



Dachgeschoss 3
TOP 19

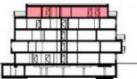
WNF + Terrassen 128,93m²
72,79 m²



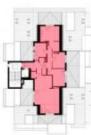
Luxury - Twenty Two

Düsseldorfstraße 22
1220 Wien,
Austria

SCHNITT



GRUNDRISS DACHGESCHOSS 3



ITH SCHANTL
IMMOBILIEN TREUHAND
PEPIC HOLDING
Wir bauen auf Ihr Vertrauen.



Die in den Übersichten dargestellten Einräumigkeiten und Grundrisszeichnungen sind unverbindliche Herstellungslösungen oder Visualisierungen und können nicht als Rechtsnachweise oder technische Zeichnungen verstanden werden. Die tatsächlichen Raumgrößen und Raumlösungen können von den hier dargestellten abweichen und stehen schriftlich fest. Weitere technische Angaben und Ausführungen enthalten die technischen Bauunterlagen nach dem Abschluss eines Abgabevertrags.

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 48m² und 101m² 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 Radfahrten 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