

**Neubau-DG-Wohnung mit Terrasse | Grünlage | Ideal für
Familien & Investoren | Wien 22**



Objektnummer: 7939/2300162510

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,41 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	597.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

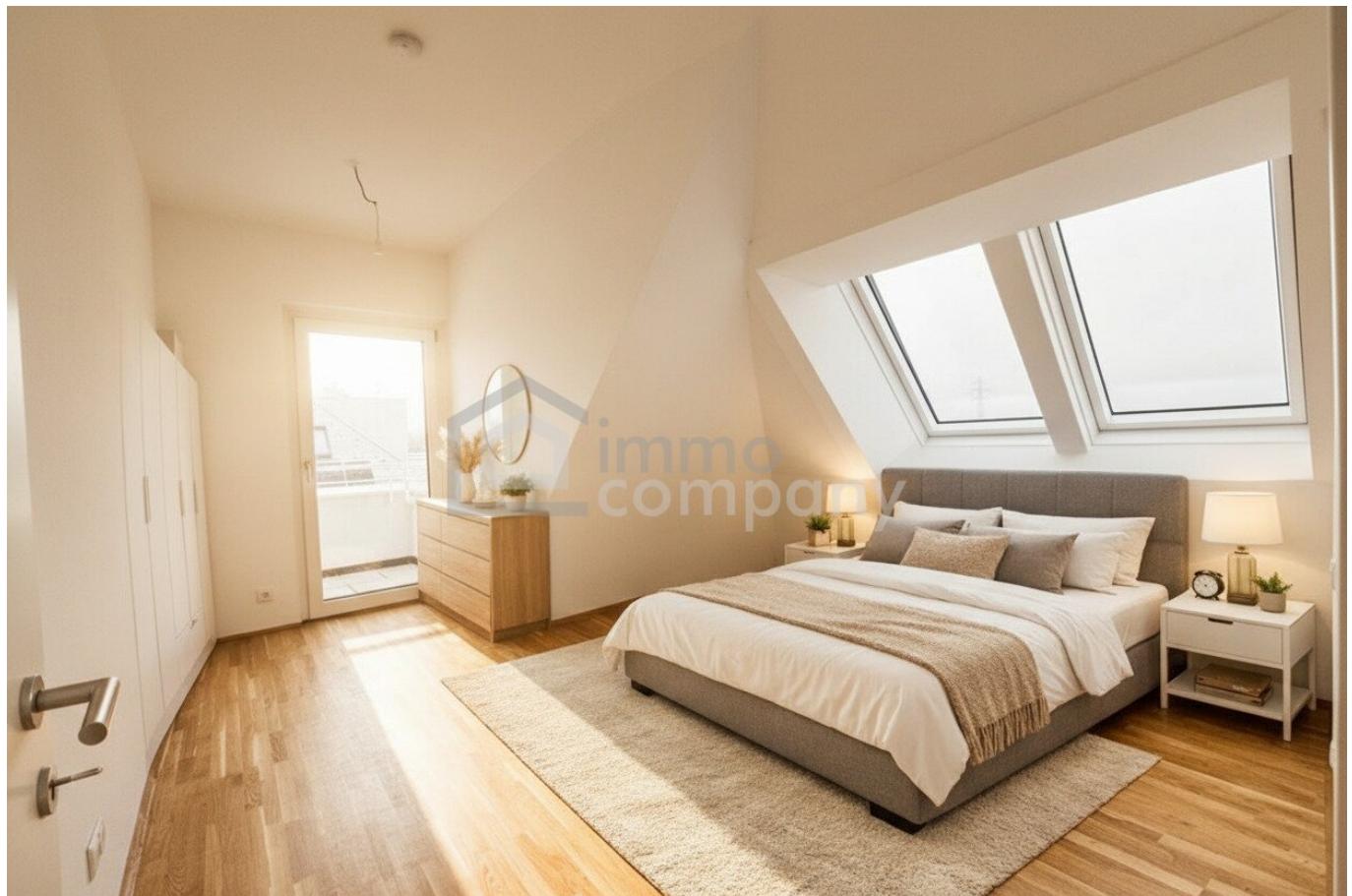
Ihr Ansprechpartner



Elena Trapitsyna

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410051







Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region



**Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

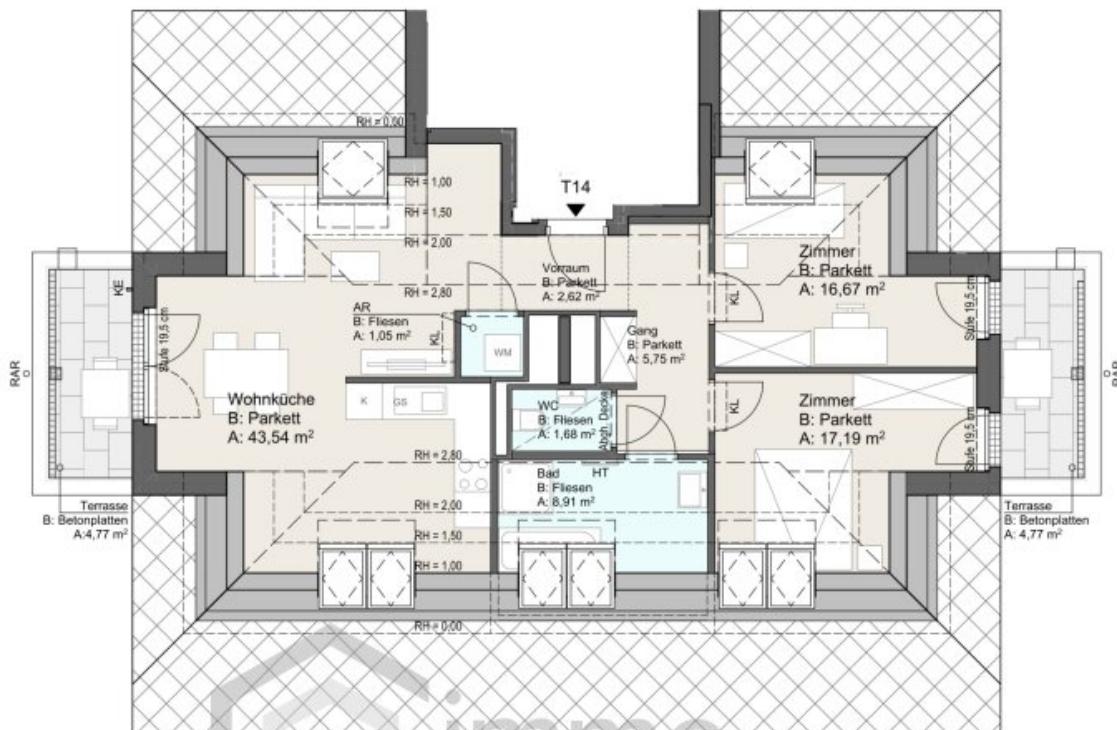


Website



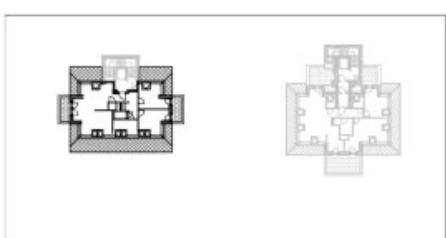
Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

STG 1 | 3DG | TÜR 14



1 T14	
Vorraum	2,62
Gang	5,75
WC	1,68
Bad	8,91
AR	1,05
Wohnküche	43,54
Zimmer	16,67
Zimmer	17,19
SUMME WOHNFLÄCHE	97,41 m²
Terrasse	4,77
Terrasse	4,77
SUMME FREIFLÄCHE	9,54 m²
ELR 14	1,76

Nutzflächen werden bis RH 0,00m angegeben!



Legende:
 PH Parapethöhe in cm
 RH Raumhöhe 2,80m*
 RAR Regenablaufrohr
 WM/GS Waschmaschine/ Geschirrspüler
 KL Klimaanlage
 HT Handtuchheizkörper
 HH Handtuchhalter
 KE Komperventil
 abgehängte Decke/ Poterie
 A4 • M 1:100
 0 5 m

Die gitternerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Die Möbelierung (inkl. Küche) ist als Möbelungsvorschlag zu verstehen und ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungfähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben. Baublätter Toleranzen sind zulässig. Haustechnik und Elektroanleitungen, abgh. Decken sowie Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt und unterschreiten die Mindesthöhe von 2,10m nicht. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung – infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen – vorbehalten. *Die Raumhöhe verringert sich bei abgehängten Decken, Poterien und Dachschrägen.

Objektbeschreibung

Diese moderne Dachgeschosswohnung mit Terrasse überzeugt durch ein durchdachtes Wohnkonzept, helle Räume und ein angenehmes Wohngefühl. Die Lage im Dachgeschoss sorgt für zusätzliche Privatsphäre, Ruhe und eine attraktive Lichtführung.

Die großzügige Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen idealen Ort zum Entspannen, für gemütliche Abende oder zum Genießen sonniger Stunden. Sie stellt einen besonderen Mehrwert dar und unterstreicht den hochwertigen Charakter der Wohnung.

Dank der Kombination aus Neubauqualität, Dachgeschosslage und Außenfläche erfüllt diese Immobilie höchste Ansprüche an modernes Wohnen. Aufgrund der konstant hohen Nachfrage nach Dachgeschosswohnungen mit Terrasse im 22. Bezirk eignet sich dieses Objekt sowohl hervorragend für Eigennutzer als auch als nachhaltige und wertstabile Anlageimmobilie.

Der Tiefgaragenstellplatz steht auf Anfrage zur Verfügung. Kaufpreis: EUR 28.800,-.

Die dargestellten Bilder sind Symbolbilder und dienen ausschließlich zur Illustration.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap