# Die perfekte Balance zwischen Natur und Urbanität | Dachgeschosswohnung



Wohnküche

## 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:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 97,41 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 1,76 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 39,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 597.800,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sanela-Anamaria Erdelean-Adam**

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

H +43 699 184 100 43






*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.




immo company

@immocompany

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

# Objektbeschreibung

**Diese moderne Dachgeschosswohnung mit Terrasse überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und ein angenehmes Wohnambiente. Die Lage im Dachgeschoss sorgt für zusätzliche Privatsphäre, Ruhe und eine attraktive Lichtführung.**

**Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Zentrum der Wohnung und bietet direkten Zugang zur großzügigen Terrasse. Große Fensterflächen gewährleisten eine optimale natürliche Belichtung und unterstreichen den modernen Charakter der Immobilie.**

**Die Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen idealen Ort zum Entspannen oder für gesellige Stunden. Sie stellt einen besonderen Mehrwert dar und unterstreicht die hochwertige Wohnqualität.**

**Auch technisch erfüllt die Wohnung höchste Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen. Die energieeffiziente Versorgung erfolgt über eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer hauseigenen Photovoltaikanlage. Fußbodenheizung, 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster sowie elektrisch steuerbare Rolläden sorgen ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima.**

**Ein barrierefrei erreichbarer Lift verbindet sämtliche Etagen vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss. Der Tiefgaragenstellplatz steht auf Anfrage zur Verfügung. Kaufpreis: EUR 28.800,-.**

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 <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <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