PROVISIONSFREI | 76 m² über den Dächern Wiens – 2 Zimmer mit Panorama-Loggia.



Objektnummer: 6368

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,72 m²
Nutzfläche:	75,72 m²
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	529.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €

Ihr Ansprechpartner



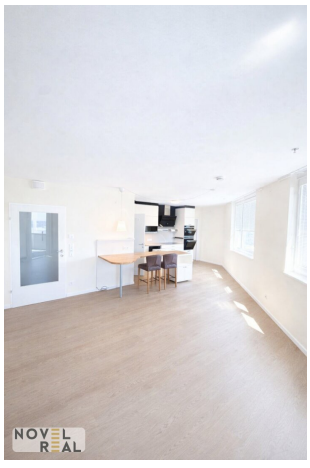
Tarik Canakli

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 676 350 82 04
H +43 676 350 8 204 / +43 664 518 11 36
F +43 1 3614014-11

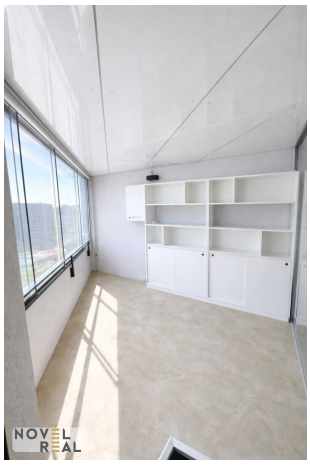
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





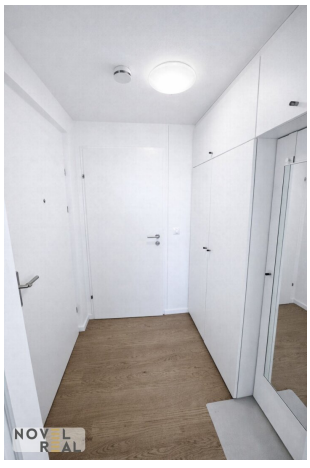


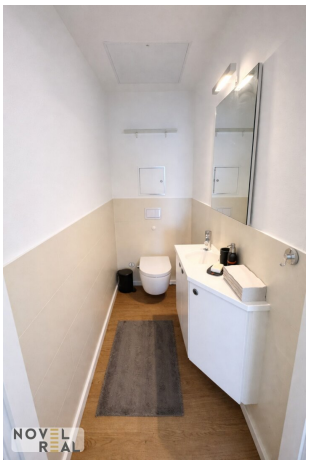
















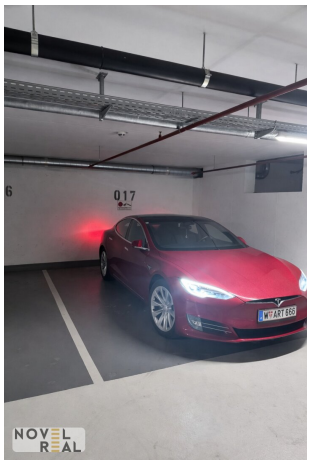



073
NOVEL REAL

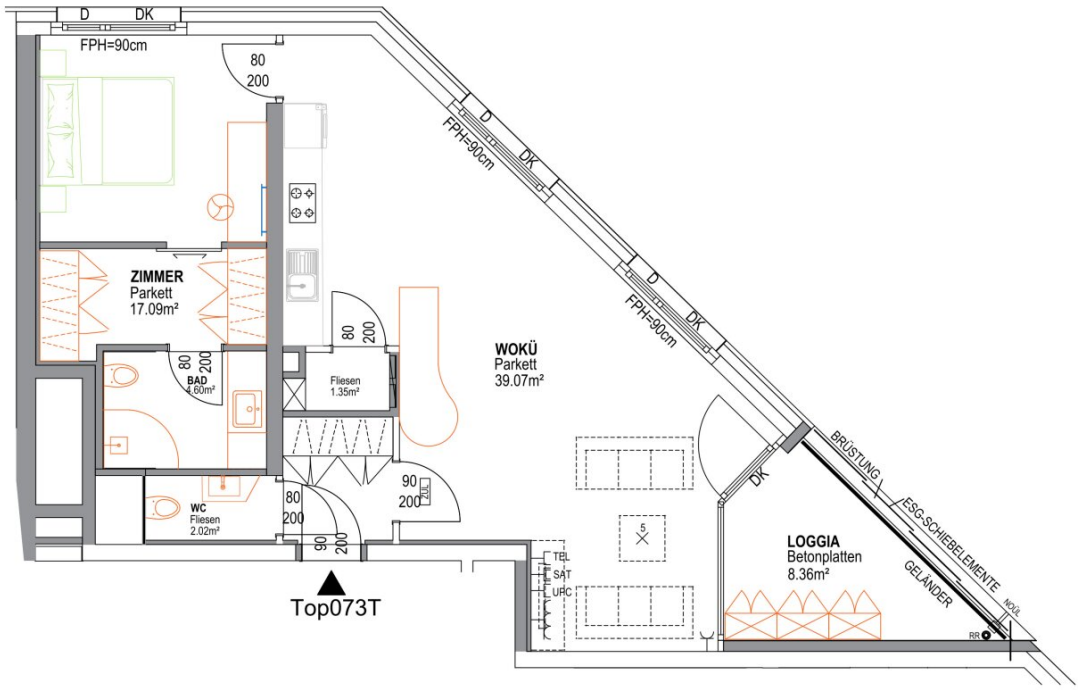

NOVEL REAL


NOVEL REAL


018
018


017





NOVEL REAL INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS

Visuals: AI-generated

A3 1:50 | 20.12.2025

Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI | 76 m² über den Dächern Wiens – 2 Zimmer mit Panorama-Loggia

Morgens Kaffee auf der eigenen Loggia, unter dir die Stadt, am Horizont der Wienerwald. In 2 Minuten bist du am Hauptbahnhof, in wenigen Minuten mit der U1 am Stephansplatz und in rund 15 Minuten am Flughafen.

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung verbindet beides: Ruhe und Weitblick über den Dächern und das ganze Leben der Stadt direkt vor der Haustür. **Für dich als Käufer ist sie provisionsfrei.**

Die Wohnung

Auf ca. 76 m² erwartet dich ein heller, offener Wohn- und Essbereich, der direkt auf die ca. 8,36 m² große Loggia führt. Hier genießt du einen freien Panoramablick über Wien, ob beim Frühstück in der Sonne oder bei einem Glas Wein am Abend, wenn die Lichter der Stadt angehen.

Das separate Schlafzimmer ist ein echter Rückzugsort. Durch die erhöhte Lage ist es auch mitten in der Stadt angenehm ruhig.

Komfort, das ganze Jahr

Im Winter sorgt die Fußbodenheizung für gleichmäßige Wärme, ganz ohne störende Heizkörper. Im Sommer hält die massive Betondecke die Räume angenehm kühl.

Dein Stellplatz im Haus

Kein Parkplatzsuchen mehr. Im Haus stehen drei Garagenstellplätze zum Kauf, einer davon ist mit E-Auto-Ladeanschluss ausgestattet. Du kannst einen oder mehrere Stellplätze erwerben.

Für wen ist diese Wohnung ideal?

- **Selbstnutzer:** Du pendelst oft, reist viel oder willst einfach alles zu Fuß erreichen.
- **Anleger:** Lagen am Hauptbahnhof sind bei Mietern sehr gefragt, vor allem bei Berufstätigen und Expats.
- **Wochenpendler:** Als Stadtwohnung direkt am Bahnhof ist sie perfekt.

Highlights auf einen Blick

? PROVISIONSFREI für den Käufer

? 76 m² Wohnfläche und 8,36 m² Loggia

? Panoramablick

? Toplage direkt am Hauptbahnhof

? Heller, offener Wohn- und Essbereich

? Ruhig trotz zentraler Lage

? Fußbodenheizung und kühles Raumklima im Sommer

? Garagenstellplätze im Haus, auch mit E-Ladeanschluss

? U1, S-Bahn, Fernverkehr, Flughafenanbindung, Einkauf und Gastronomie direkt vor der Tür

Kaufpreise

- Wohnung: 529.000 €
- Garagenstellplatz Nr. 17: 49.000 €
- Garagenstellplatz Nr. 43: 49.000 €
- Garagenstellplatz Nr. 18 mit E-Ladeanschluss: 49.000 €

Besichtigung

Überzeug dich am besten selbst vom Ausblick. Schreib uns mit Name und Telefonnummer, wir melden uns innerhalb von 24 Stunden mit einem Besichtigungstermin.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Herrn Tarik Canakli telefonisch unter **+43 676 3508204** oder per E-Mail: **tc@novel-real.at**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap