

**Licht, Weite und Privatsphäre auf höchstem Niveau –
Dachgeschosswohnen mit außergewöhnlicher Terrasse
und Fernsicht | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25353

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,76 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	9,20 m²
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	150,40 €
USt.:	15,04 €
Provisionsangabe:	

16.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien



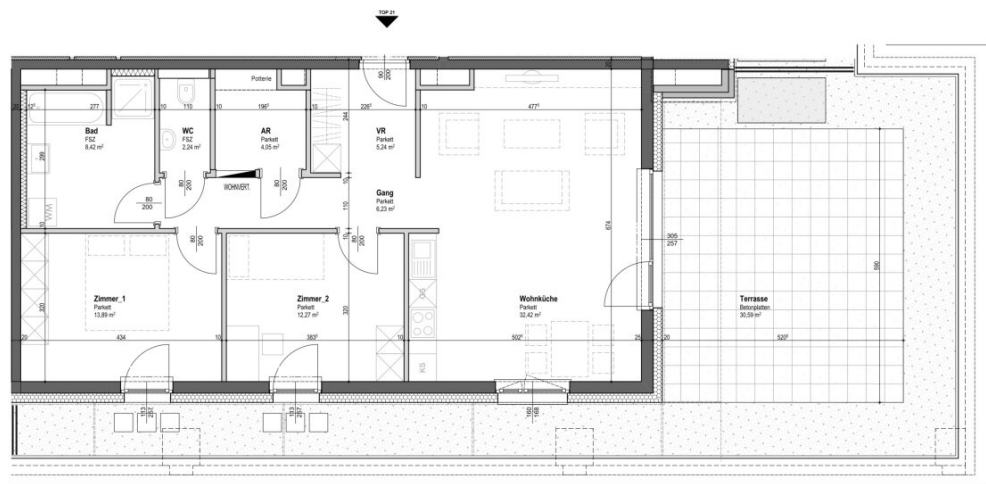






Anforderungen im Rahmen des Auftragsgegenstandes

Für die Ausführung sind Entwurfs- und Ausführungszeichnungen zu liefern.
Die Zeichnungen sind in der Ausführung zu berücksichtigen.
Die angegebene Flächenberechnung, Volumenberechnung, etc. gelten nur als Richtwerte und sind nicht bindend.



FPH Fenster = 90 cm ü. FFBOK
FPH Terrassentüren DG = 20 cm ü. FFBOK

VERGABEPLAN



LAGERPLAN

STIEGE 2



LEGENDE:

- WÄRMEDÄMMUNG
- STAHLBETON
- DIESEL
- DIESEL SCHALLSCHUTZ
- DIESEL
- DIESEL BARRIEREFREI
- VORSATZSCHALE

KENNRERTE:

84,76 m²
30,59 m²
9,20 m²

GRUNDEIGENTUMER:

BAUBETREUUNG:

PLANNHALT:

GESCHOSS	TOP	TYP	Wp/30142	PLA/10P	DAI/1.1
			1.72	M3.121	17.08.2022

Objektbeschreibung

Exklusive Dachgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse und Garage

Licht. Luft. Lebensqualität.

Schon beim ersten Blick erschließt sich, dass diese Dachgeschosswohnung weit mehr ist als klassischer Wohnraum. Großzügigkeit, Helligkeit und eine außergewöhnliche Freifläche prägen das Gesamtbild. Die Lage im obersten Geschoss, kombiniert mit der offenen Architektur und der imposanten Terrasse, schafft ein Wohngefühl, das man sonst nur aus hochwertigen Penthäusern kennt.

Ein Zuhause, das begeistert Die rund 84,76 m² Wohnnutzfläche sind klar strukturiert und elegant proportioniert. Mittelpunkt bildet die großzügige Wohnküche mit ca. 32,42 m², die dank bodentiefer Fensterflächen lichtdurchflutet ist und fließend in den Außenbereich übergeht. Hier entsteht ein offenes, repräsentatives Wohnambiente – ideal für anspruchsvolles Wohnen und stilvolle Begegnungen.

Räume mit Flexibilität und Ruhe Zwei weitere Zimmer mit ca. 13,89 m² und ca. 12,27 m² bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Die klare Trennung zwischen Wohn- und Privatbereich, unterstützt durch den durchdacht gestalteten Vorraum- und Gangbereich, sorgt für Ruhe und Privatsphäre.

Ausstattung auf hohem Niveau Die Wohnung überzeugt durch eine ausgesprochen hochwertige Ausstattung. In sämtlichen Wohnräumen ist edler Eichenparkettboden verlegt, der ein warmes, zeitloses Ambiente schafft. Bad und WC präsentieren sich mit großformatigen, modernen Fliesen, klaren Linien und zeitgemäßer Sanitärausstattung. Dreifach verglaste Kunststofffenster mit außenliegenden Aluminium-Deckschalen gewährleisten exzellenten Wärme- und Schallschutz, während außenliegende Jalousien mit Sichtblende Komfort, Privatsphäre und effektiven Sonnenschutz bieten.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme mittels Fußbodenheizung und sorgt für gleichmäßige, behagliche Wärme in allen Räumen. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Abluft in Bad, WC und Küche sowie Zuluft über Fenster unterstützt ein dauerhaft angenehmes Raumklima.

Die Terrasse – ein echtes Alleinstellungsmerkmal Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die außergewöhnlich große Terrasse mit rund 30,59 m². Sie bietet nicht nur großzügigen Platz für Lounge-, Ess- und Begrünungskonzepte, sondern eröffnet einen weiten Fernblick, der dem Wohnen eine zusätzliche Dimension verleiht. Durch die geschützte Dachgeschosslage entsteht hier ein privater Rückzugsort mit hoher Aufenthaltsqualität.

Darüber hinaus eröffnet die Terrasse – vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen –

interessante Möglichkeiten zur Teilüberdachung oder gestalterischen Erweiterung. Damit lässt sich der Außenbereich individuell anpassen und nahezu ganzjährig nutzen – ein seltenes und äußerst wertvolles Merkmal am Markt.

Gebäude & Bauqualität Die Wohnanlage wurde in massiver Stahlbetonbauweise errichtet und entspricht modernen energetischen und baulichen Standards. Das Flachdach mit Wärmedämmung und extensiver Dachbegrünung unterstreicht den hochwertigen, nachhaltigen Charakter des Gebäudes. Allgemeinflächen und Außenbereiche sind gepflegt und zeitgemäß gestaltet.

Ein Einlagerungsraum mit ca. 9,20 m² im Keller ergänzt das Raumangebot sinnvoll. Optional steht ein Garagenstellplatz um € 23.500,- zur Verfügung und bietet komfortables, witterungsgeschütztes Parken direkt im Haus.

Fazit Diese Dachgeschosswohnung verbindet hochwertige Ausstattung, außergewöhnliche Freiflächen und eine sehr gute Lage zu einem Wohnkonzept, das sowohl emotional als auch wirtschaftlich überzeugt. Ein Zuhause für Menschen mit Anspruch – und eine Immobilie mit nachhaltigem Wert.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können. Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <9.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <5.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap