

WELCH EIN AUSBLICK AUF die Stadt Wien !



20250828_093205

Objektnummer: 1939/164165

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	189,29 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	86,91 m ²
Keller:	12,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Provisionsangabe:	

3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martina Abiodun-Regenfelder

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 50450 541











Top 1.1 + Top 1.2	
AR	1,20
Bad/WC	11,05
Bad/WC	11,48
Büro	8,86
Gang	10,21
Nebenraum	27,49
S.R.	3,63
S.R.	13,82
Vorr.	13,87
WC	1,76
Wohnküche	39,96
WR	4,19
Zi. 01	15,05
Zi. 02	14,15
Zi. 03	12,57
Total	189,29 m²

Garten	86,91
Terrasse	67,89
Parteienkeller	ca. 12,50

Raumhöhe = 250 cm



Erdgeschoß Stiege 1 Top 1,1-2

M=1:150 0 5m

Die dargestellte Möblierung ist nur ein Lösungsvorschlag. Sanitärerreichung und Küchenanschlüsse werden mitangeboten. Änderungen aus technischen oder baubehördlichen Gründen vorbehalten.

Objektbeschreibung

WELCH EIN AUSBLICK AUF DIE STADT WIEN !

Diese exklusive 3-Zimmer-Terrassenresidenz am renommierten Schafberg begeistert durch ihre perfekte Symbiose aus zeitloser Eleganz, außergewöhnlicher Großzügigkeit und höchstem Wohnkomfort. In absoluter Ruhelage gelegen, eröffnet sich hier ein Wohnambiente, das Privatsphäre, Stil und Lebensqualität auf eindrucksvolle Weise vereint.

Auf rund 116 m² Wohnfläche entfaltet sich ein lichtdurchflutetes Raumkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Das Herzstück bildet die großzügig dimensionierte Wohnküche mit ca. 47 m², die als repräsentativer Mittelpunkt sowohl für den Alltag als auch für gesellige Abende dient. Bodentiefe Fensterfronten schaffen fließende Übergänge zur beeindruckenden, etwa 62 m² großen Terrasse, die als private Wohlfühloase unter freiem Himmel konzipiert ist. Ob entspanntes Frühstück in der Morgensonne oder stilvolle Dinnerabende – hier genießen Sie ein Wohngefühl der Extraklasse.

Auch die beiden weiteren Zimmer überzeugen durch ihre ideale Größe und den direkten Zugang zur Terrasse, wodurch ein harmonisches Zusammenspiel von Innen- und Außenraum entsteht und jeder Raum von Licht und Weite profitiert.

Die beiden hochwertig ausgestatteten Badezimmer präsentieren sich als elegante Rückzugsorte mit erlesenen Materialien, geschmackvoller Gestaltung und moderner Funktionalität. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, einen großzügigen Abstellraum sowie einen zusätzlichen Kellerraum mit ca. 7 m², der weiteren Stauraum bietet.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional erworben werden und gewährleistet höchsten Komfort sowie Sicherheit für Ihr Fahrzeug.

Die Ausstattung dieser Immobilie erfüllt selbst höchste Ansprüche: Edle Parkettböden, kombiniert mit einer angenehmen Fußbodenheizung, sorgen für ein warmes und behagliches Wohngefühl. Modernste 3-fach-Isolierverglasung garantiert Ruhe und Energieeffizienz auf höchstem Niveau, während die nachhaltige Niedrigenergiebauweise den zukunftsorientierten Charakter dieser Immobilie unterstreicht.

Diese Terrassenwohnung ist ein Refugium für all jene, die das Besondere suchen – ein Ort, an dem urbaner Luxus, Ruhe und stilvolles Wohnen in perfekter Harmonie verschmelzen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap