

**Jetzt Erstbezug sichern: 3-Zimmer-DG mit Kühlung, zwei  
Dachterrassen & 2 Monate mietfrei**



Visualisierung\_Einrichtung\_Wohnküche

**Objektnummer: 1939/163830**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

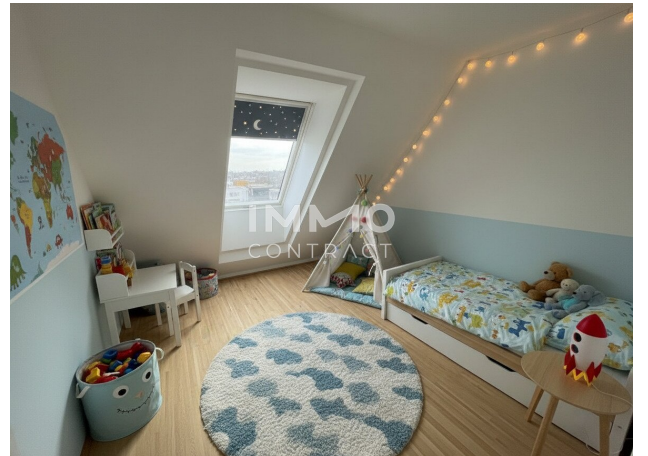
|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß            |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Möbliert:                     | Teil                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 72,66 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70                          |
| Gesamtmiete                   | 1.499,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.217,41 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.362,73 €                       |
| Betriebskosten:               | 145,32 €                         |
| USt.:                         | 136,27 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



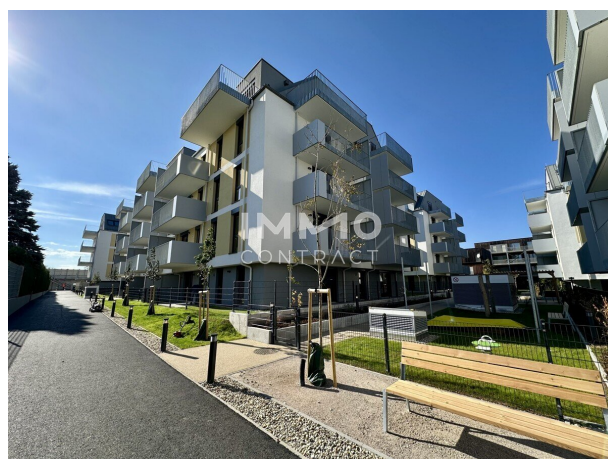
**Julian Pelzmann**















Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen 1 Küche je Top, Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. TV/Tel Anschluss im Wohnzimmer ausgeführt, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerverrohrung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Küchenaufteilung vorbehalten. Aufgrund des Versickerungskonzeptes wird es in den Eigengärten Putzschächte geben. Die Zugänglichkeit muss zwecks Wartung ganzjährig gewährleistet sein. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

**BREITENEDER**  
IMMOBILIEN ■ PARKING

ANSICHT WEST  
ANSICHT OST  
ANSICHT NORD  
ANSICHT SUD

STG 3 - DG

PFALZGASSE 29 1220 WIEN  
STIEGE 3

TOP 42 DACHGESCHOSS

WNFL 72,79  
Balkon 24,04

aha HAWLIK GERGINSKI ege  
ARCHITEKTEN ZT GMBH

PG29 Projektentwicklungs GmbH & Co KG  
A-1030 Wien, Schwarzenbergplatz 5 / 7.1  
Tel: +43 / 1 513 12 41  
Email: immobilien@b-i-p.com  
www.bip-immobilien.at

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE  
0 1 2 3

GRUNDRISS

DATUM: 15.07.2022

## Objektbeschreibung

Dachgeschoss-Traum mit zwei Balkonen – Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit 72,79 m<sup>2</sup> + 24,04 m<sup>2</sup> Freiflächen

In absoluter Ruhelage und dennoch perfekt angebunden präsentiert sich diese außergewöhnlich helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung als ideales Zuhause für Menschen, die hochwertige Materialien, effiziente Technik und gut geplante Grundrisse schätzen. Die Wohnung Top 42 überzeugt durch eine großzügige Wohnküche, zwei getrennte Schlafzimmer und gleich zwei Balkone mit insgesamt über 24 m<sup>2</sup> – perfekt für Frühstück in der Morgensonne und entspannte Abende im Freien.

Die offene Wohnküche mit rund 33,76 m<sup>2</sup> bietet außergewöhnlich viel Raum für Wohnen, Essen und Kochen. Großflächige Fensterfronten schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente und erweitern den Wohnbereich harmonisch ins Freie. Beide Balkone sind direkt vom Wohnraum aus zugänglich und fungieren als echte Wohlfühloasen.

Der private Bereich umfasst zwei optimal geschnittene Schlafzimmer (ca. 9,21 m<sup>2</sup> und 12,88 m<sup>2</sup>), die sich hervorragend als Kinderzimmer, Homeoffice oder Rückzugsort eignen. Ein modernes Badezimmer mit Badewanne inklusive Walk-In-Dusche, Waschmaschinenanschluss und eleganten Fliesen sowie ein separates WC sorgen für Alltagstauglichkeit auf höchstem Niveau. Praktische Abstell- und Garderobenflächen runden den idealen Grundriss ab.

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet – darunter Parkettboden, großformatige Fliesen und eine Marken-Küche mit Miele-Geräten.

Dank moderner Luftwärmepumpe in Kombination mit Photovoltaikanlagen am Dach profitieren Sie von nachhaltiger Energieversorgung sowie niedrigen Betriebs- & Heizkosten.

Die Highlights dieser Wohnung im Überblick:

- 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit hervorragendem Grundriss
- 72,79 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 2 Balkone mit insgesamt 24,04 m<sup>2</sup>
- Großzügige Wohnküche (33,76 m<sup>2</sup>) mit zwei Freiflächenzugängen
- Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer
- Modernes Bad + separates WC
- Abstellraum & Vorraum mit Stauraumlösung
- Hochwertige Materialien & Miele-Geräte
- Angenehme Raumhöhen, Dachschrägen mit Charakter, optimale Lichtverhältnisse
- Außenjalousien bzw. Außenmarkisen

#### Gebäude & Umgebung:

- 293 freifinanzierte Neubauwohnungen
- Nachhaltige Heiz- & Kühlsysteme (Luftwärmepumpe & PV-Anlagen)
- Hauseigene Tiefgarage mit optional anmietbaren Stellplätzen
- Kinder- & Jugendspielplätze, viel Grünraum
- Hervorragende Anbindung: U2 „Hausfeldstraße“ & S-Bahn „Aspern Nord“ in ca. 10 Minuten erreichbar | Bus 95A, 97A, N24 direkt vor der Tür
- Ruhige und familienfreundliche Lage im Entwicklungsgebiet rund um die Podhagskygasse/Pfalzgasse

#### Fazit:

Top 42 ist eine seltene Gelegenheit – eine stilvolle, perfekt geschnittene Dachgeschosswohnung mit zwei Balkonen, nachhaltiger Energieversorgung und exklusiver

Ausstattung. Ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Singles, die eine hochwertige Wohnlösung im Grünen mit optimaler Infrastruktur suchen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap