Dachgeschoß-Traum mit viel Terrasse & Top-Lage (provisionsfrei)



Objektnummer: 1939/163376

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,52 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,94 m²
Heizwärmebedarf:	B 24,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	395.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.









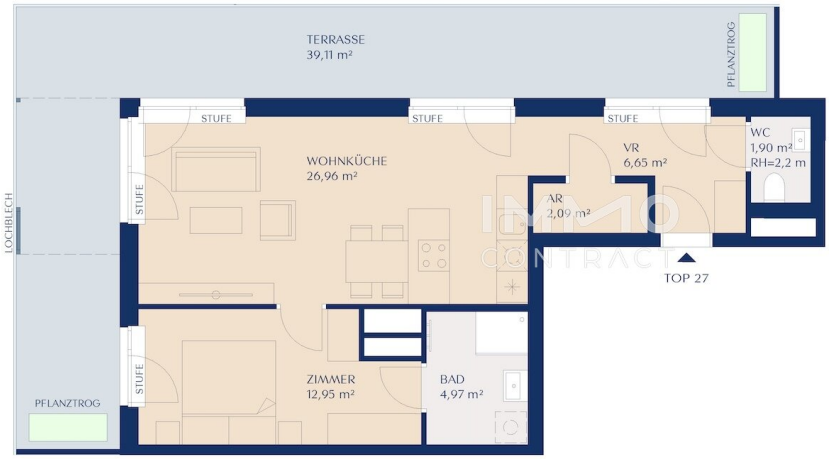






LAGE TOP 27 | HAUS E







Objektbeschreibung

Diese **außergewöhnliche Dachgeschoßwohnung** vereint **modernes Wohnen**, **großzügige Freiflächen** und eine **durchdachte Raumaufteilung** zu einem Wohngefühl der besonderen Art.

Herzstück der Wohnung ist der **lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich**, der dank großer Fensterflächen eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Für individuelle Küchengestaltung wurden bereits Vorbereitungen für eine moderne Kücheninsel getroffen – ideal für alle, die Kochen, Genießen und Wohnen stilvoll miteinander verbinden möchten.

Das **geräumige Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz zum Entspannen und verfügt über ein exklusives **En-Suite-Badezimmer.** Dieses präsentiert sich großzügig gestaltet und hochwertig ausgestattet mit Dusche, Handwaschbecken, Handtuchtrockner sowie einem praktischen Waschmaschinenanschluss. Ein **separates WC** mit eigenem Handwaschbecken sorgt zusätzlich für Komfort im Alltag.

Praktischen Stauraum bietet ein über 2 m² großer **Abstellraum** direkt in der Wohnung. Ergänzt wird das Angebot durch einen weiteren **Einlagerungsraum** mit knapp 3 m² im Keller.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist die **beeindruckende, rund 40 m² große Terrasse**, die von sämtlichen Aufenthaltsräumen aus begehbar ist. Die durchdachte Ausrichtung sorgt zu jeder Tageszeit für höchsten Wohnkomfort: Während die Nordseite an heißen Sommertagen angenehme Frische bietet, lädt die Westseite dazu ein, stimmungsvolle Sonnenuntergänge und die Abendsonne in vollen Zügen zu genießen. Ein integrierter **Pflanztrog** bietet zudem die Möglichkeit, Kräuter, Blumen oder sogar eigenes Gemüse anzupflanzen und sich eine persönliche grüne Oase zu schaffen.

Sichern Sie sich jetzt diese besondere Top-Wohnung und freuen Sie sich bereits auf Ihren Einzug im Spätsommer des nächsten Jahres!

Interesse? Kommen Sie gerne direkt auf mich zu!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap