

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



**Objektnummer: 1939/163376**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

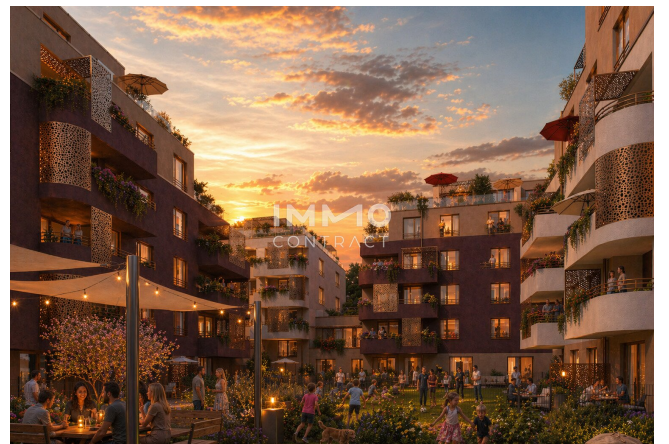
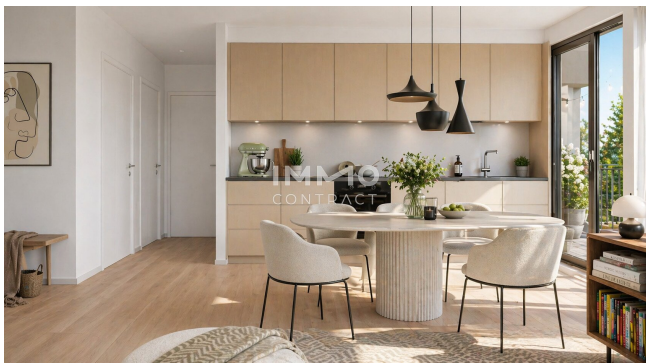
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kraus**

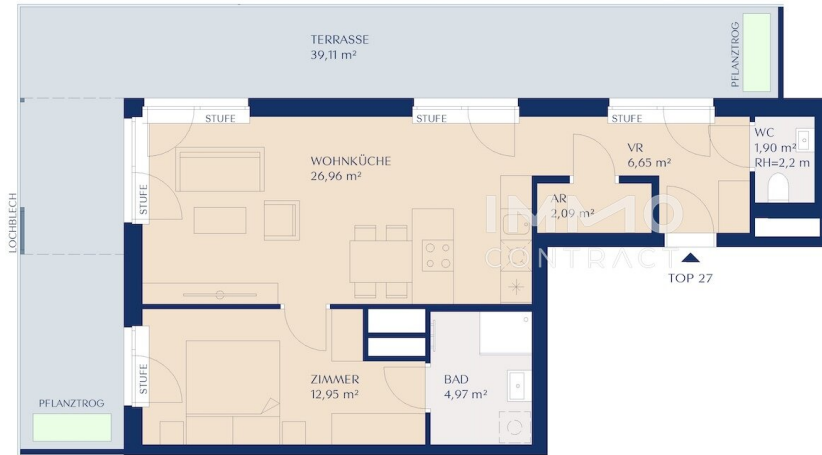
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien







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, Handtuchrockner sowie einem praktischen Waschmaschinenanschluss. Ein **separates WC** mit eigenem Handwaschbecken sorgt zusätzlich für Komfort im Alltag.

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

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist die **beeindruckende, rund 40 m<sup>2</sup> 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.

### 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 <4.500m

### **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