

## **Sonniger Terrassentraum im Herzen von Atzgersdorf (Neubau-Erstbezug)**



**Objektnummer: 1939/163443**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<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>	56,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,38 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>	429.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kraus**

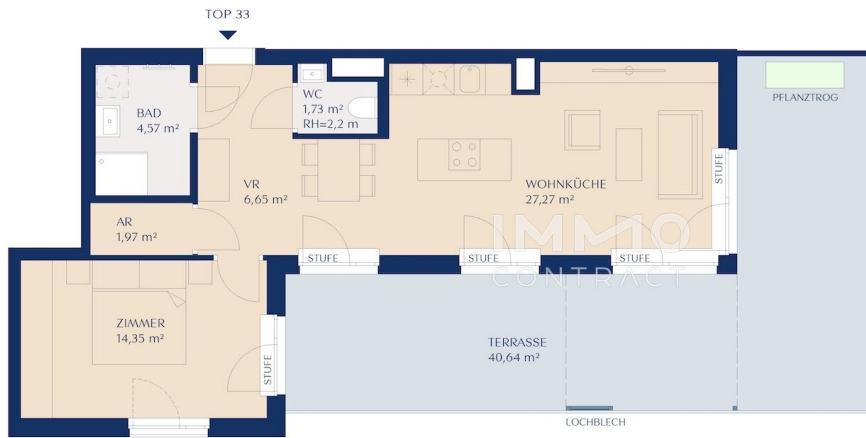
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien







LAGE TOP 33 | HAUS D



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem persönlichen Rückzugsort über den Dächern der Stadt: Diese **außergewöhnliche Dachgeschoßwohnung** vereint modernes Wohngefühl mit höchstem Komfort und einer Extraportion Lebensqualität.

Das Herzstück der Wohnung bildet der **großzügige, licht- und sonnendurchflutete Wohn- und Essbereich**. Große Fensterflächen sorgen den ganzen Tag über für ein angenehmes Wohnambiente und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Hier genießen Sie Helligkeit, Weitblick und ein offenes Raumgefühl auf höchstem Niveau.

Das **geräumige Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung und lädt zum Entspannen ein. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zur **Terrasse** – ebenso wie vom Wohnbereich. Die großzügige Außenfläche ist **südseitig** ausgerichtet und komplett zum ruhigen **Innenhof** orientiert – ein echtes Highlight für alle, die Sonne und Ruhe gleichermaßen schätzen.

Das **modern ausgestattete Badezimmer** überzeugt mit seiner Größe und einer komfortablen Dusche. Ein **separates WC** mit Handwaschbecken sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen **Abstellraum** mit knapp 2 m<sup>2</sup>, der wertvollen Stauraum bietet.

Für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit ist bestens gesorgt: Außenliegende Raffstores bieten optimalen Sonnenschutz, während eine **Fußbodenkonditionierung** in Kombination mit modernen **Klima-Splitgeräten** für ein perfektes Temperaturmanagement sorgt.

**Lust auf mehr? Fragen Sie gleich direkt an!**

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