

## 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



**Mag. Ines Lirsch-Toifl**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



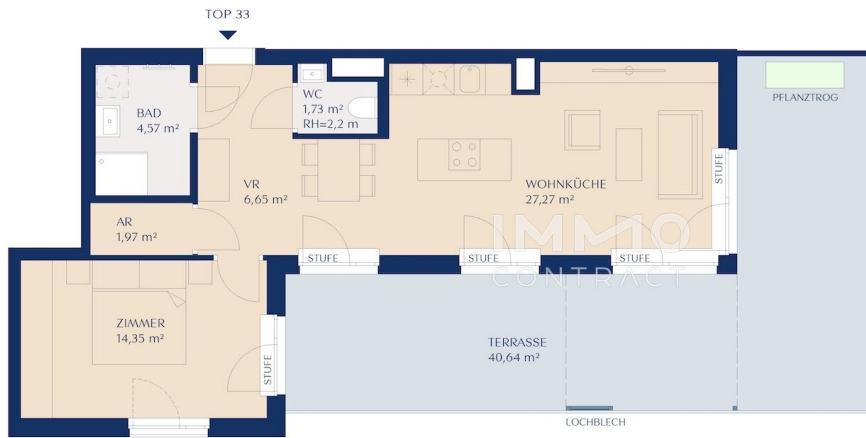
[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.







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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://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 <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