

Hochwertiger Dachgeschoß-Traum: Sonne, perfekte Infrastruktur & alles was man braucht



Objektnummer: 1939/162708

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,41 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,05 m ²
Heizwärmebedarf:	B 22,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	431.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

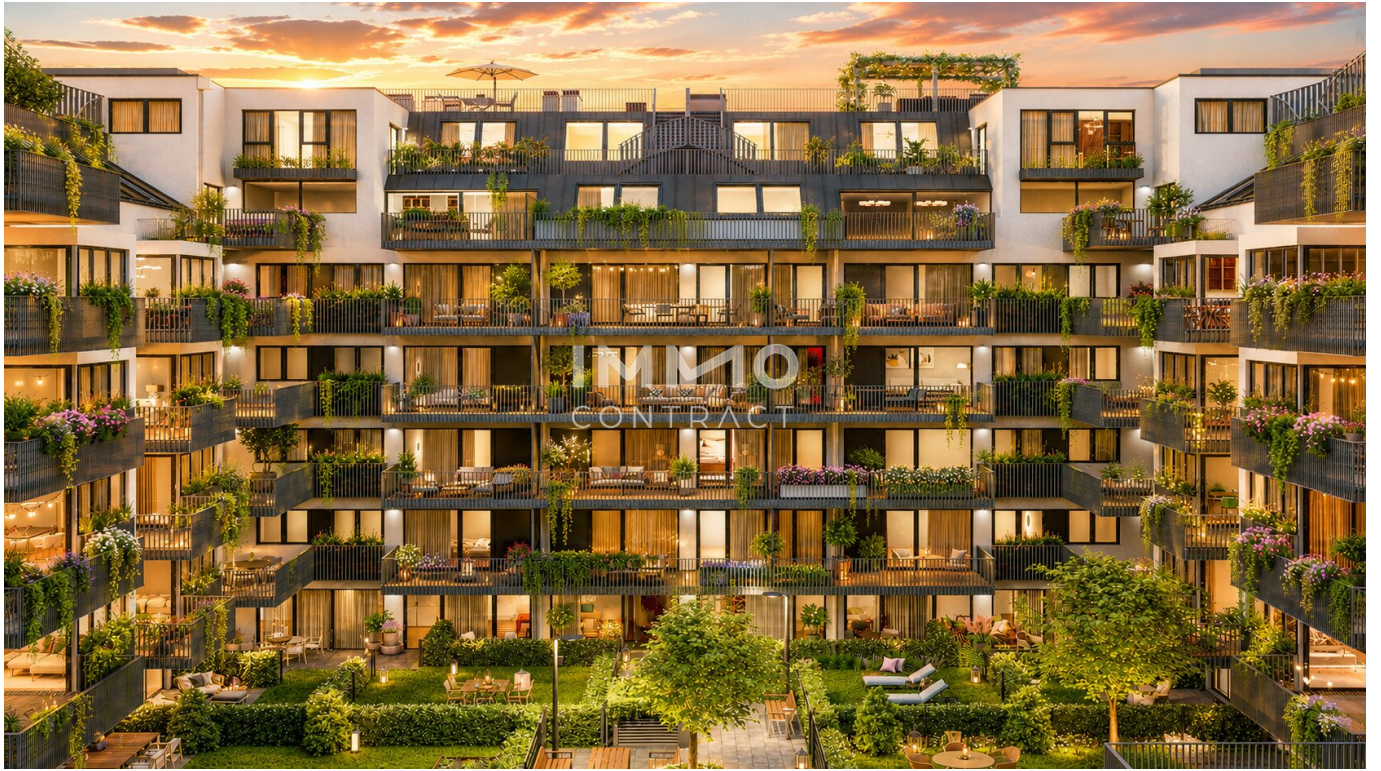
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



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

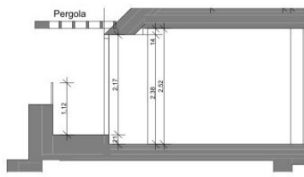
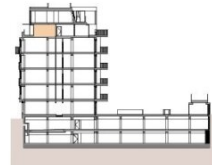
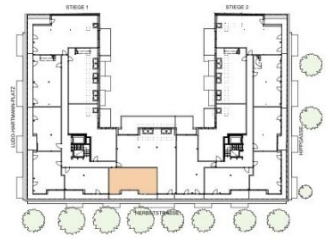




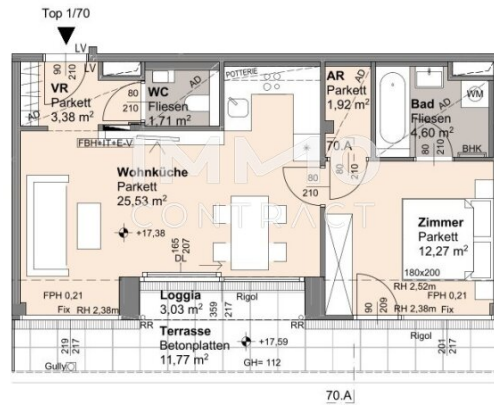


HERBSTSTRASSE 6-10

A-1160 WIEN



Schnitt 1/70 A



Top 70	Stiege 1
1. DACHGESCHOSS	2 ZIMMER
Wohnnutzfläche (inkl. Loggia)	ca. 52,44 m ²
Loggia	ca. 3,03 m ²
Dachterrasse	ca. 11,77 m ²
ER	ca. 2,05 m ²
Raumhöhe	ca. 2,52 m
Raumhöhe A.D.	ca. 2,27 m



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weiters Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke
AR Abstellraum
BHK Badezimmerheizkörper
WM Waschmaschine
UZ Unterzug
EV Elektroventilator
FBHV Fußbodenheizungsverteiler
LV Leerverrohrung für autom. Türöffner

FPH Fertiggaraphöhe (33cm Türschwelle)
RR Regenfallrohre
RH Raumhöhe
GH Geländerhöhe
SR Schrankraum
VR Vorraum
TA Taster für autom. Türöffner

0 1 2 3 4 5m
M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 VP_1/70 | 19.05.2025



Objektbeschreibung

Sichern Sie sich jetzt diese wunderbar helle und sonnige Wohnung mit südseitiger Terrasse – ein echtes Wohnhighlight für alle, die modernes Wohnen, viel Tageslicht und einen großzügigen Außenbereich schätzen.

Die Wohnung überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung** und ein **besonders angenehmes Wohngefühl**. Das Herzstück bildet die helle Wohnküche, die dank der nahezu vollständigen Verglasung lichtdurchflutet ist und ein offenes, freundliches Ambiente schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die **Terrasse**, die sich ideal nach Süden orientiert und den Wohnraum auf wunderbare Weise ins Freie erweitert.

Ein besonderes Highlight: Die **Terrasse** ist **von allen Zimmern aus begehbar**. Sowohl die **Wohnküche** als auch das Schlafzimmer bieten direkten Zugang ins Freie. Dadurch entsteht ein außergewöhnlich luftiges Wohngefühl mit viel Sonne, Licht und direkter Verbindung zum Außenbereich – perfekt für den Morgenkaffee, entspannte Sonnenstunden oder gemütliche Abende im Freien.

Das **Schlafzimmer** bietet einen ruhigen Rückzugsort und profitiert ebenfalls von der hellen Belichtung sowie dem direkten Terrassenzugang. Das **Badezimmer** ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt zum Entspannen ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen **Abstellraum** sowie ein **separates WC** – ideal für mehr Komfort und Ordnung im Alltag.

Auch an heißen Tagen ist für angenehmes Wohnen gesorgt: Der **außenliegende Sonnenschutz** sowie die bereits ausgeführte **Klimaanlage** bieten spürbare Abkühlung und sorgen für ein behagliches Raumklima.

Aktuelles Zuckerl: Der Bauträger übernimmt die Kaufvertragserrichtungskosten. Zusätzlich sichern Sie sich jetzt noch einen Top-Preis vor Baustart, der noch in diesem Jahr erfolgen soll. Damit bietet sich eine besonders attraktive Gelegenheit für Eigennutzer:innen und Anleger:innen, frühzeitig von den aktuellen Konditionen zu profitieren.

Diese Wohnung verbindet sonniges Wohnen, moderne Ausstattung und einen attraktiven Preisvorteil zu einem rundum stimmigen Gesamtpaket. Wer sich rechtzeitig vor Baustart ein helles Zuhause mit großzügigem Außenbereich sichern möchte, sollte diese Gelegenheit nutzen.

Jetzt informieren und diesen südseitigen Terrassentraum zum Top-Preis sichern!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap