

**Jetzt Treuhänder sparen: Vierzimmer-Penthouse mit fantastischer Dachterrasse und Rundumblick (Neubau, Erstbezug)**



**Objektnummer: 1939/162711**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,11 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 22,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	983.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



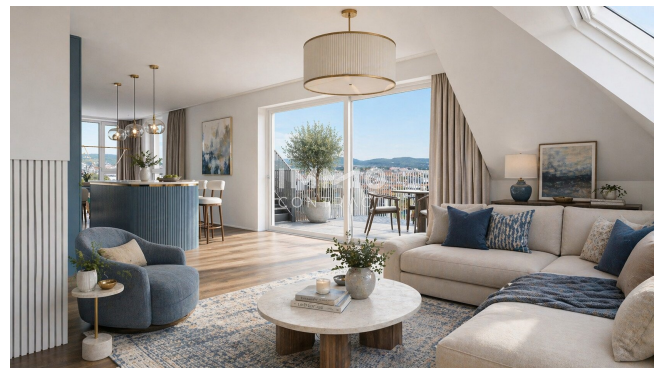
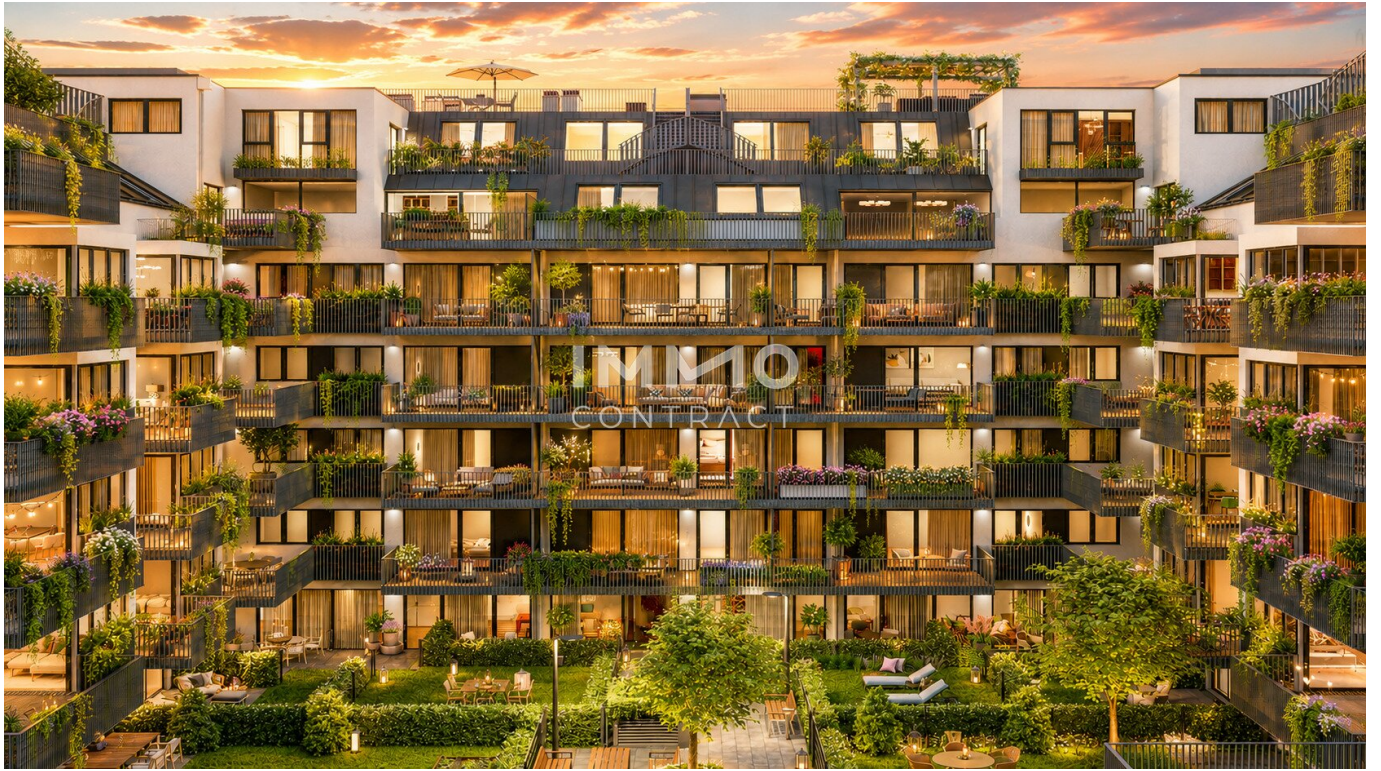
**Mag. Ines Lirsch-Toifl**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



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

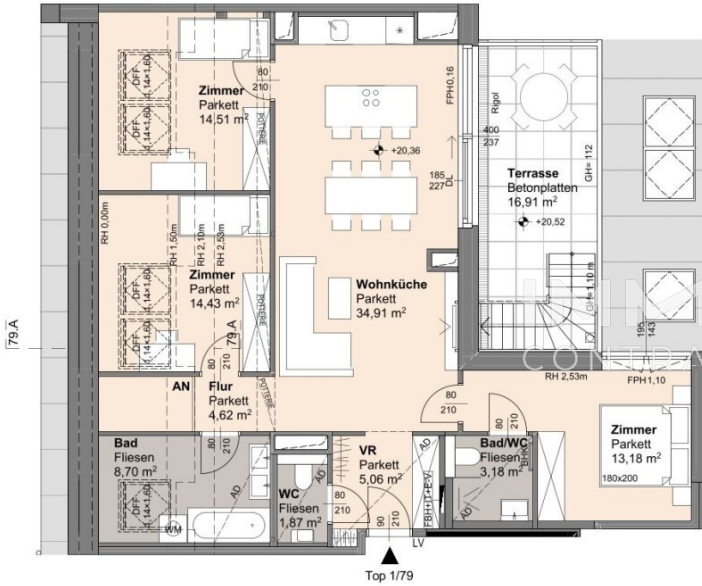




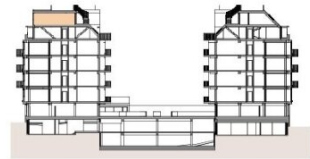
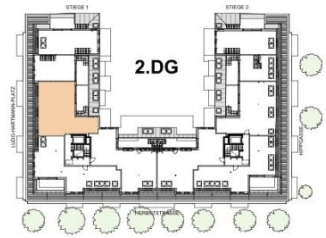


# HERBSTSTRASSE 6-10

## A-1160 WIEN



DD



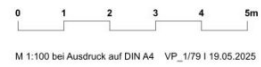
### Top 79 Stiege 1

2.DACHGESCHOSS	4 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 100,46 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	ca. 64,03 m <sup>2</sup>
ER	ca. 3,11 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,53 m
Raumhöhe A.D.	ca. 2,28 m



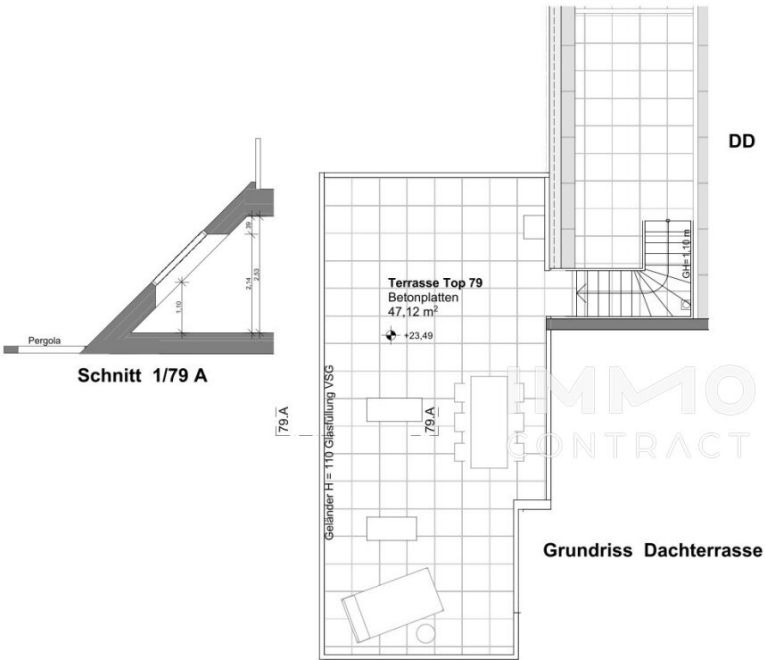
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen 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	FPH	Fertigararpeithöhe
AR	Abstellraum	(33cm Türschwelle)	
BHK	Badezimmerheizkörper	RR	Regentafelhöhe
WM	Waschmaschine	RH	Raumhöhe
UZ	Unterzug	GH	Geländerhöhe
EV	Elektroverteiler	SR	Schrankraum
FBHV	Fußbodenheizungsverteiler	VR	Vorraum
LV	Leerenverrohrung für autom. Türöffner	TA	Taster für autom. Türöffner



M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 VP\_1/79 | 19.05.2025

**HERBSTSTRASSE 6-10**  
A-1160 WIEN

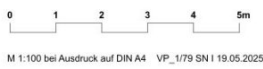


Top 79	Stiege 1
2.DACHGESCHOSS	4 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 100,46 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	ca. 64,03 m <sup>2</sup>
ER	ca. 3,11 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,53 m
Raumhöhe A.D.	ca. 2,28 m



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 Elektroversteller
- FBHV Fußbodenheizungsverteiler
- LV Leerverrohrung für autom. Türöffner
- FPH Fertiggaraphöhe (33cm Türschwelle)
- RR Regentalföhre
- RH Raumhöhe
- GH Geländerhöhe
- SR Schrankraum
- VR Vorraum
- TA Taster für autom. Türöffner



M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 VP\_1/79 SN | 19.05.2025

## Objektbeschreibung

Diese **außergewöhnliche Dachgeschoßwohnung** vereint modernes Wohnen, **großzügige Freiflächen** und einen beeindruckenden **Ausblick** über die Dächer der Stadt. Die **ost-westseitige** Ausrichtung sorgt für angenehme Lichtverhältnisse vom Morgen bis in die Abendstunden und schafft ein Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihren durchdachten Grundriss und das großzügige Raumangebot. Das Herzstück bildet die **geräumige Wohnküche**, die vollständig zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zur rund **17 m<sup>2</sup> großen Terrasse** auf **Wohnebene**. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien, Frühstück in der Morgensonne oder laue Sommerabende mit Familie und Freunden.

**Drei gut dimensionierte Schlafzimmer** bieten ausreichend Platz für Familien, Homeoffice oder Gäste. **Zwei modern ausgestattete Badezimmer** sorgen für höchsten Wohnkomfort: Während eines der Bäder mit einer Badewanne zum Entspannen einlädt, verfügt das zweite über eine praktische Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein **separates Gäste-WC**.

Ein **absolutes Highlight** dieser Immobilie ist die **großzügige Dachterrasse** mit rund **47 m<sup>2</sup> Fläche**, die über die Terrasse auf Wohnebene erreichbar ist. Hier eröffnet sich ein beeindruckender Rundumblick über die Stadt bis hin zum Sonnenuntergang. Die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten lassen keine Wünsche offen: Ob gemütliche Lounge-Möbel, eine großzügige Essgruppe für gesellige Abende oder sogar ein kleines Planschbecken für die Kinder – dieser Freiraum wird zu Ihrer persönlichen Wohlfühloase über den Dächern der Stadt.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen **moderne Klima-Splitgeräte**, die auch an heißen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima sorgen und das Leben in der Stadt besonders komfortabel machen.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die modernes Dachgeschoßwohnen mit großzügigen Außenflächen, hoher Wohnqualität und einem außergewöhnlichen Ausblick verbinden möchten.

Interesse? Kommen Sie gleich 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](http://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