

Exklusive Dachgeschoßresidenz mit 75 m² Freiflächen über den Dächern Wiens



Objektnummer: 1939/163381

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,11 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	1.090.800,00 €
Provisionsangabe:	

3,6% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner



Zuzanna Mazurek, MA

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

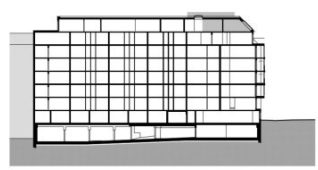
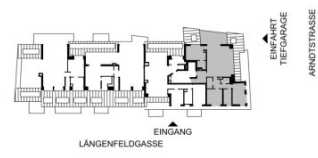
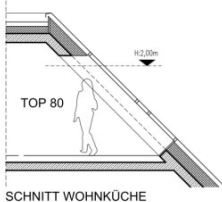
T +43 664 88271745





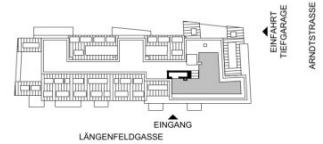
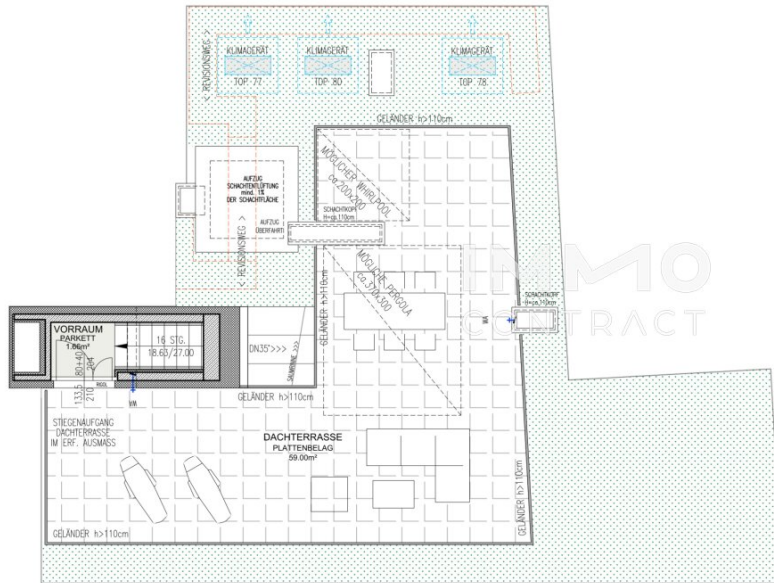






TOP 80 (EBENE 1)
2.DACHGESCHOSS 4 ZIMMER

Wohnung	ca.	108.11m ²
Dachterrasse	ca.	59.00m ²
Terrasse	ca.	16.08m ²
Einlagerungsraum Nr.50	ca.	7.10m ²
Raumhöhe	ca.	2.52 m
Raumhöhe bei AD	ca.	2.10/2,30 m



TOP 80 (EBENE 2)
2.DACHGESCHOSS 4 ZIMMER

Wohnung	ca. 108.11m ²
Dachterrasse	ca. 59.00m ²
Terrasse	ca. 16.08m ²
Einlagerungsraum Nr.50	ca. 7.10m ²
Raumhöhe bei Dachausstieg	ca. 2,20 m

Objektbeschreibung

Urbanes Wohnen mit Qualität

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung vereint modernes Wohnen mit großzügigen Außenflächen und einem durchdachten Grundriss auf rund **108 m² Wohnfläche**.

Auf der ersten Ebene erwartet Sie ein **großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offener Küche** (ca. 41 m²), der direkten Zugang zur sonnigen Terrasse bietet. **Drei gut geschnittene Schlafzimmer, zwei stilvolle Bäder** – eines mit Dusche, eines mit Badewanne – ein separates WC sowie ein praktischer Vorraum und Abstellraum schaffen höchsten Wohnkomfort für Familien oder anspruchsvolle Paare. Hochwertiger Eichenparkett, **Klimaanlage** und Außenbeschattung unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Dachgeschoßwohnung – ein Zuhause für exklusives, modernes Wohnen.

Das absolute Highlight bildet die private **Dachterrasse mit rund 59 m²** auf der oberen Ebene. Hier genießen Sie exklusives Outdoor-Living mit viel Platz für Lounge, Dining und entspannte Stunden **über den Dächern Wiens**. Ergänzt wird das Freiflächenangebot durch eine weitere Terrasse mit ca. 16 m² auf Wohnebene.

Diese Wohnung ist teils des Wohnprojekts **Arndt Fifty** – einem eleganten Neubau, der moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und durchdachte Grundrisse vereint. Das Projekt fügt sich harmonisch in die bestehende Nachbarschaft ein und setzt zugleich einen frischen Akzent in dieser aufstrebenden Lage des 12. Bezirks.

Dank **Vollwärmeschutzfassade, 3-fach Isolierverglasung** und **Fernwärme** überzeugt das Projekt auch in puncto Energieeffizienz und Wohnkomfort. Ein **Aufzug mit barrierefreiem Zugang** vom Untergeschoß bis ins 2. Dachgeschoß, private **Kellerabteile**, ein **Fahrrad- und Kinderwagenraum** sowie ein gemütlicher **Gemeinschaftsraum** runden das Angebot ab. Ein Stellplatz in der **hauseigenen Tiefgarage** kann zusätzlich erworben werden – **auch für Elektroautos**.

Ihr neues Zuhause wartet bereits – jetzt anfragen und sichern!

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Hinweis: Die Wohnung wurde teilweise mit echten Möbeln und Dekorationselementen gestagt.

Die dargestellte Einrichtung dient ausschließlich der Veranschaulichung und ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap