

## Nachhaltige Neubau-Dachgeschosswohnung nahe U4 – durchdachter Grundriss & hochwertige Ausstattung



Wohnküche DG

**Objektnummer: 1939/214924**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 22,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8409

H +43 664 6000 8409



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





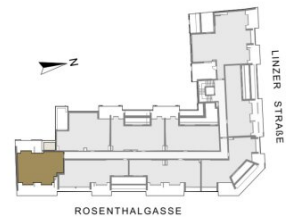
# 387 West

LINZER STRASSE 387-391, 1140 WIEN

2.Dachgeschoss TOP 44

2	WC	1,94
3	Bad	11,95
4	Wohnküche	34,85
5	Zimmer	16,84
		<b>70,56 m<sup>2</sup></b>
6	Terrasse	4,60
9	ER	2,28

STAND August 2025



AS	Abtursicherung
GT	Gelüst
KD	Kanaldeckel
MZ	Maschendrahtzaun
S	Sitze
TT	Terrassenbrunnwand
UZ	Unterzug
WM	Waschmaschine
WP	Wärmepumpe

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Pläne sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar, dazu sind Naturmaße erforderlich. Die Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



EIN PROJEKT VON

**HANDLER**

## Objektbeschreibung

Diese hochwertige **Neubau-Dachgeschosswohnung** überzeugt durch einen **durchdachten Grundriss, helle Räume und eine nachhaltige Bauweise**. Die Wohnung befindet sich in einer modernen Wohnanlage in attraktiver Lage mit **ausgezeichneter Anbindung an die U4** und bietet ein ideales Zuhause für alle, die urbanes Wohnen mit hoher Wohnqualität verbinden möchten.

Der großzügige **Wohn- und Essbereich** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für Wohnen, Kochen und geselliges Beisammensein. Große Fensterflächen sorgen für eine besonders angenehme **Lichtdurchflutung** und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre.

Die Wohnung verfügt über **gut geschnittene Schlafzimmer**, die sich ideal als Rückzugsort eignen. Hochwertige Materialien sowie eine **moderne und zeitlose Ausstattung** unterstreichen den exklusiven Charakter der Immobilie.

Besonderer Wert wurde auf **nachhaltige Bauweise und Energieeffizienz** gelegt, wodurch niedrige Betriebskosten und ein zukunftsorientiertes Wohnen gewährleistet sind.

Dank der **hervorragenden Lage nahe der U4** sind sowohl die Wiener Innenstadt als auch zahlreiche Naherholungsgebiete schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Freizeitangebote befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Diese Wohnung eignet sich perfekt für **Eigennutzer sowie Anleger**, die eine hochwertige Immobilie in gefragter Lage suchen.

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 <2.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap