

**Kaufvertrag vom Bauträger bezahlt! TOP  
Vierzimmer-Wohnung 7. & 8. Bezirk in Gehdistanz**



**Objektnummer: 1939/162753**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß                   |
| <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>                   | 93,25 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 2,30 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>                    | 769.800,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

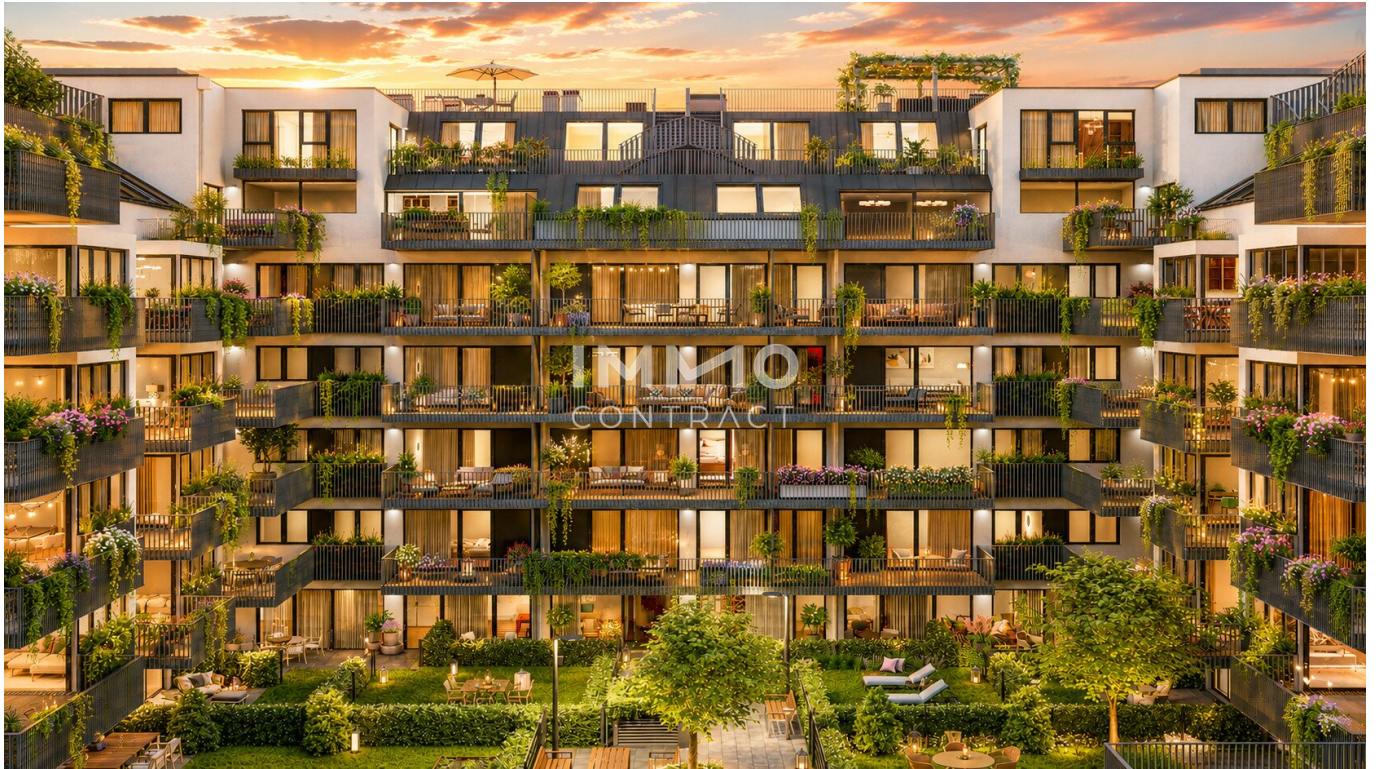
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ines Lirsch-Toifl**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



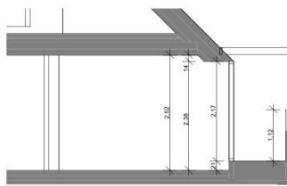
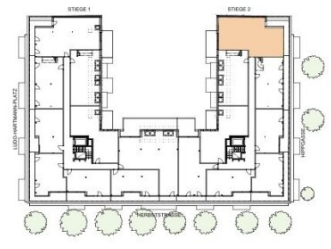
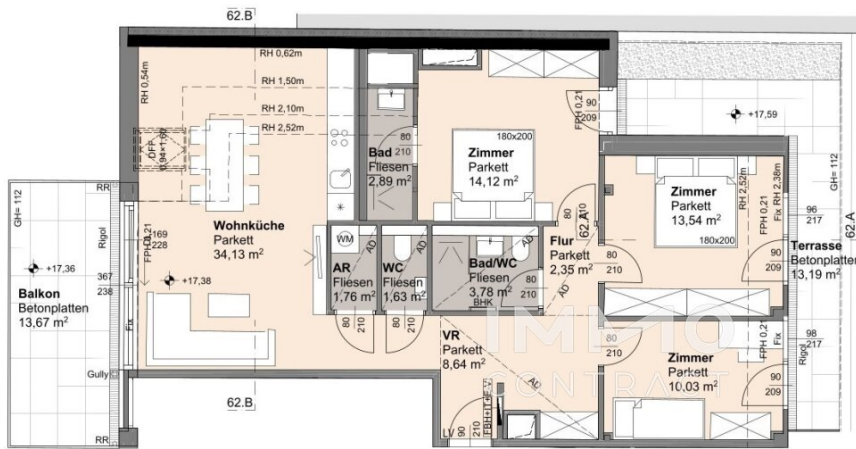
[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.



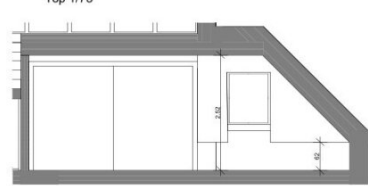




# HERBSTSTRASSE 6-10 A-1160 WIEN



Schnitt 2/62 A



Schnitt 2/62 B

## Top 62 Stiege 2

1. DACHGESCHOSS 4 ZIMMER

Wohnnutzfläche ca. 92,87 m<sup>2</sup>

Balkon ca. 13,67 m<sup>2</sup>

Dachterrasse ca. 13,19 m<sup>2</sup>

ER ca. 2,30 m<sup>2</sup>

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 (Weitere 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 Fertiggaragehöhe (30cm Türschwelle)  
RR Regenfallhöhe  
RH Raumhöhe  
GH Geländerhöhe  
SR Schrankraum  
VR Vorraum  
TA Taster für autom. Türöffner



M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 VP\_2/62 | 19.05.2025



## Objektbeschreibung

Diese **außergewöhnliche Dachgeschoßwohnung** vereint **großzügiges Wohnen**, **durchdachte Raumaufteilung** und **traumhafte Freiflächen** in **absolut begehrter Lage**. Nur wenige Gehminuten vom beliebten 7. Bezirk entfernt genießen Sie hier urbanes Lebensgefühl kombiniert mit Ruhe, Privatsphäre und beeindruckenden Außenbereichen.

Das Herzstück der Wohnung bildet die **westseitig ausgerichtete Wohnküche** mit direktem Zugang auf den **fast 14 m<sup>2</sup> großen Balkon**. Hier erleben Sie echte Wohnqualität: entspannte Nachmittage, laue Sommerabende und traumhafte Sonnenuntergänge inklusive. Die großzügige Freifläche erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft den perfekten Ort zum Entspannen, Essen oder Genießen mit Familie und Freunden.

Besonders angenehm präsentiert sich der private Bereich: Zwei **äußerst geräumige Schlafzimmer** sind ruhig zum Innenhof orientiert und bieten ausreichend Platz für Doppelbetten sowie zusätzliche Schranklösungen. Das größere Schlafzimmer, ideal als Elternbereich konzipiert, verfügt zusätzlich über ein eigenes kleines **En-Suite-Badezimmer mit Dusche** – ein komfortables Detail, das Privatsphäre und Alltagstauglichkeit perfekt verbindet.

Ein **drittes Zimmer** eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal als **Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice**. Sämtliche Zimmer sind **ostseitig** ausgerichtet und verfügen über direkten Zugang auf die ca. **13 m<sup>2</sup> große Terrasse** – perfekt für den ersten Kaffee in der Morgensonne oder eine kleine grüne Ruheoase mitten in der Stadt.

Auch die restliche Ausstattung überzeugt mit Funktionalität und Komfort: Zusätzlich zum En-Suite-Bad steht ein **weiteres modernes Badezimmer mit Dusche und WC** zur Verfügung. Ein **separates Gäste-WC** sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag und bei Besuch.

Ein **praktischer Abstellraum** innerhalb der Wohnung schafft wertvollen Stauraum und rundet das durchdachte Wohnkonzept ideal ab. Ergänzend steht ein weiterer **Einlagerungsraum im Keller** mit ca. **2,3 m<sup>2</sup>** zur Verfügung.

Diese Dachgeschoßwohnung bietet die perfekte Kombination aus urbanem Lifestyle, großzügigen Freiflächen und ruhigem Wohnen in begehrter Lage – ein echtes Zuhause für alle, die das Besondere suchen.

Wollen Sie mehr wissen? Rufen Sie mich gerne 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 <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