

**JETZT KURZE ZEIT PREISREDUZIERT:
3-Zimmer-Townhouse auf 3 Ebenen mit exklusiver
Dachterrasse & Weitblick**



_2518341_original

Objektnummer: 1939/163172

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,79 m ²
Nutzfläche:	83,79 m ²
Gesamtfläche:	131,98 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	9,54 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Kaufpreis:	479.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

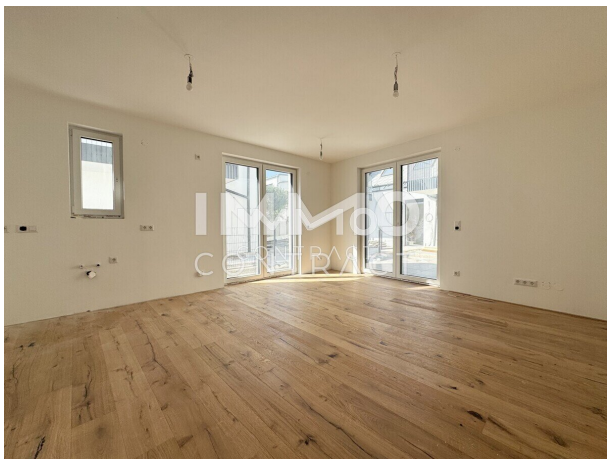
Ihr Ansprechpartner

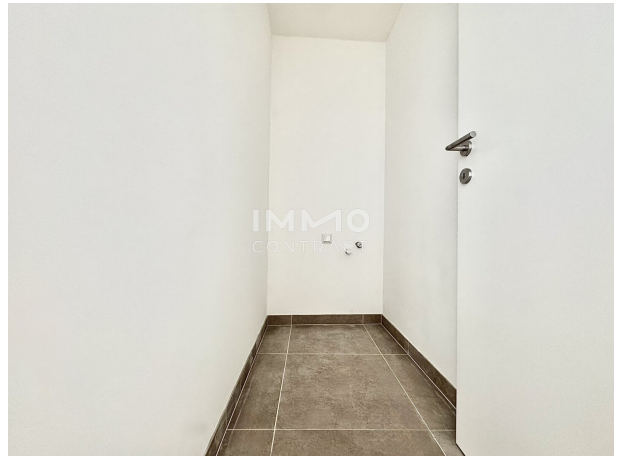


Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien













HAUS 2 TOP 3

Lage EG, OG + DG
Zimmer 3

1. Vorraum	6,61 m ²
2. WC	1,88 m ²
3. AR	3,78 m ²
4. Wohnküche	24,51 m ²
5. AR/Technik	6,70 m ²
6. Gang	3,71 m ²
7. Bad	3,89 m ²
8. Zimmer 1	11,19 m ²
9. Zimmer 2	16,53 m ²
10. AR	4,99 m ²

Wohnnutzfläche 83,79 m²

11. Balkon	5,52 m ²
12. Garten	7,27 m ²
13. Terrasse	4,73 m ²
14. Zugang	2,27 m ²
15. Dachterrasse	28,40 m ²
Kellerabteil	2,14 m ²



ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN



DACHTERRASSE



1. OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

OH DEER

HIRSCHSTETTNER STRASSE 78
1220 WIEN



DIE ANGEgebenEN MASSE SIND ZIRKAWERTE. MASSABWEICHUNGEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE, SOWIE TECHNISCHE ERFORDERLICHE ÄNDERUNGEN SIND MÖGLICH. EINGETRAGENE MÖBLIERUNGEN SIND IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTEN, DIE SANITÄREINRICHTUNG IST SINNBILDLICH ZU VERSTEHEN. DIE AUSSTATTUNG ERFOLGT GEMÄSS BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.



SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN

MARC-AUREL-STRASSE 4/16
1010 WIEN

OFFICE@7DOERFER.AT
+43 1 9392929

Objektbeschreibung

Exklusive 3-Zimmer-Maisonette mit Dachterrasse, Garten & Balkon – Wohnen auf drei Ebenen

Diese **außergewöhnliche 3-Zimmer-Maisonettewohnung** bietet ein Wohnkonzept, das in dieser Form selten ist: **drei Ebenen**, großzügige Freiflächen und eine durchdachte Raumaufteilung vereinen sich zu einem Wohngefühl wie im eigenen Stadthaus. Mit rund **83,8 m² Wohnnutzfläche** sowie **Garten, Terrasse, Balkon und großzügiger Dachterrasse** erfüllt diese Wohnung höchste Ansprüche an modernes Wohnen.

Im **Erdgeschoß** befindet sich die **helle Wohnküche mit ca. 24,5 m²**, die als zentraler Lebensraum dient. Von hier aus gelangt man direkt auf die **Terrasse** und in den **Eigengarten** – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende. Ein **Vorraum**, ein **separates WC** sowie praktische **Abstell- und Technikräume** sorgen für Komfort und Ordnung.

Das **1. Obergeschoß** bietet **zwei gut geschnittene Zimmer**, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen, sowie ein **modernes Badezimmer** und einen **Balkon** als zusätzlichen Rückzugsort.

Ein absolutes Highlight bildet das **Dachgeschoß mit großzügiger Dachterrasse (ca. 28,4 m²)** – ein privater Freiraum mit hohem Erlebniswert, perfekt für Sonnenstunden, Loungemöbel oder entspannte Abende mit Ausblick.

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet und ergänzt das Raumangebot sinnvoll.

Highlights im Überblick:

- ca. **83,79 m² Wohnnutzfläche**
- **3 Zimmer auf drei Ebenen (EG, OG & DG)**
- **Eigengarten, Terrasse, Balkon & große Dachterrasse**
- **Großzügige Wohnküche**
- **Separates WC + Badezimmer**
- **Mehrere Abstellräume**
- **Ruhige Wohnlage mit sehr guter Anbindung**

- **Kellerabteil**

Fazit:

Diese Maisonette ist ein echtes **Wohnjuwel** für alle, die das **Besondere** suchen: viel Freiraum, klare Architektur und ein Wohngefühl, das klassische Wohnungen deutlich übertrifft. Ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer:innen mit Sinn für Qualität und Wertbeständigkeit.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap