

**Schnäppchenpreis für kürzeste Zeit!**  
**3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung – Ruhige Wohnqualität**  
**mit exzellenter Anbindung**



Beispielbild\_Wohnküche

**Objektnummer: 1939/163181**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,46 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	71,46 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	76,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	414.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien





IMMO  
CONTRACT



### HAUS 1 TOP 3

Lage 1. OG  
Zimmer 3

- 1. Vorräum 2,05 m<sup>2</sup>
- 2. WC 2,00 m<sup>2</sup>
- 3. Wohnfläche 32,46 m<sup>2</sup>
- 4. Gang 3,60 m<sup>2</sup>
- 5. Bad / WC 4,73 m<sup>2</sup>
- 6. Zimmer 1 12,78 m<sup>2</sup>
- 7. Zimmer 2 11,88 m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 71,46 m<sup>2</sup>

- 8. Balkon 5,00 m<sup>2</sup>
- Kelleranteil 2,20 m<sup>2</sup>



### OH DEER

HIRSCHSTETTER STRASSE 78  
1220 WIEN



DI ANGEZEIGTEN MASS UND DIMENSIONEN  
ANGEBEN SIND NUR EINERLEITUNG.  
DIE ANNEHME TECHNISCHE ANFORDERUNGEN ANGE-  
BUNDEN UND IN EINER NICHT BINDENDE  
DIE ANNEHMEN SIND NUR EINERLEITUNG.  
DIE ANNEHMEN SIND NUR EINERLEITUNG.  
DIE ANNEHMEN SIND NUR EINERLEITUNG.



BEREN DÖRNER IMMOBILIEN  
MARKT- & NEU-ENTWICKELUNG  
1020 WIEN  
OFFICEFONNRUM AT  
+43 1 902020





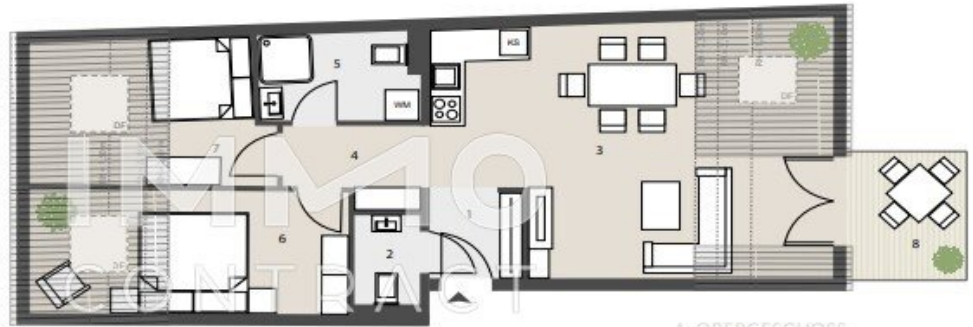
## HAUS 1 TOP 3

Lage **1. OG**  
Zimmer **3**

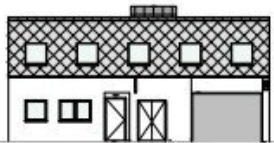
1. Vorraum	2,93 m <sup>2</sup>
2. WC	2,03 m <sup>2</sup>
3. Wohnküche	32,46 m <sup>2</sup>
4. Gang	3,65 m <sup>2</sup>
5. Bad / WC	4,73 m <sup>2</sup>
6. Zimmer 1	13,78 m <sup>2</sup>
7. Zimmer 2	11,88 m <sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche 71,46 m<sup>2</sup>**

8. Balkon	5,00 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	2,20 m <sup>2</sup>



1. OBERGESCHOSS



ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN

## Objektbeschreibung

### Provisionsfreie 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoß – durchdachter Grundriss & ruhige Wohnqualität

Diese **attraktive 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoß** überzeugt durch einen **klar strukturierten Grundriss**, helle Räume und eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre. Mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 71,5 m<sup>2</sup>** bietet sie ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer:innen.

Herzstück der Wohnung ist die **großzügige Wohnküche mit ca. 32,5 m<sup>2</sup>**, die ausreichend Platz für Kochen, Essen und Wohnen bietet und direkten Zugang zum **Balkon (ca. 5 m<sup>2</sup>)** eröffnet – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Zwei gut proportionierte Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Der **praktische Vorraum**, ein **separates WC** sowie ein **Bad mit WC** sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet und bietet wertvollen Stauraum.

#### Highlights im Überblick:

- ca. **71,46 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- **3 Zimmer** mit optimaler Raumaufteilung
- **Großzügige Wohnküche**
- **Balkon mit ca. 5 m<sup>2</sup>**
- **Dachgeschoß / ruhige Lage**
- **Bad mit WC + separates WC**
- **Kellerabteil**
- **provisionsfrei**

Diese Wohnung vereint **moderne Wohnqualität**, Funktionalität und Ruhe – ideal für alle, die ein langfristig wertstabiles Zuhause in angenehmer Wohnlage 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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

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