

**Exklusive Maisonette mit großzügiger Terrasse – viel
Licht, viel Raum, top Lage**



Objektnummer: 1939/163507

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:	127,49 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zuzanna Mazurek, MA

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 88271745

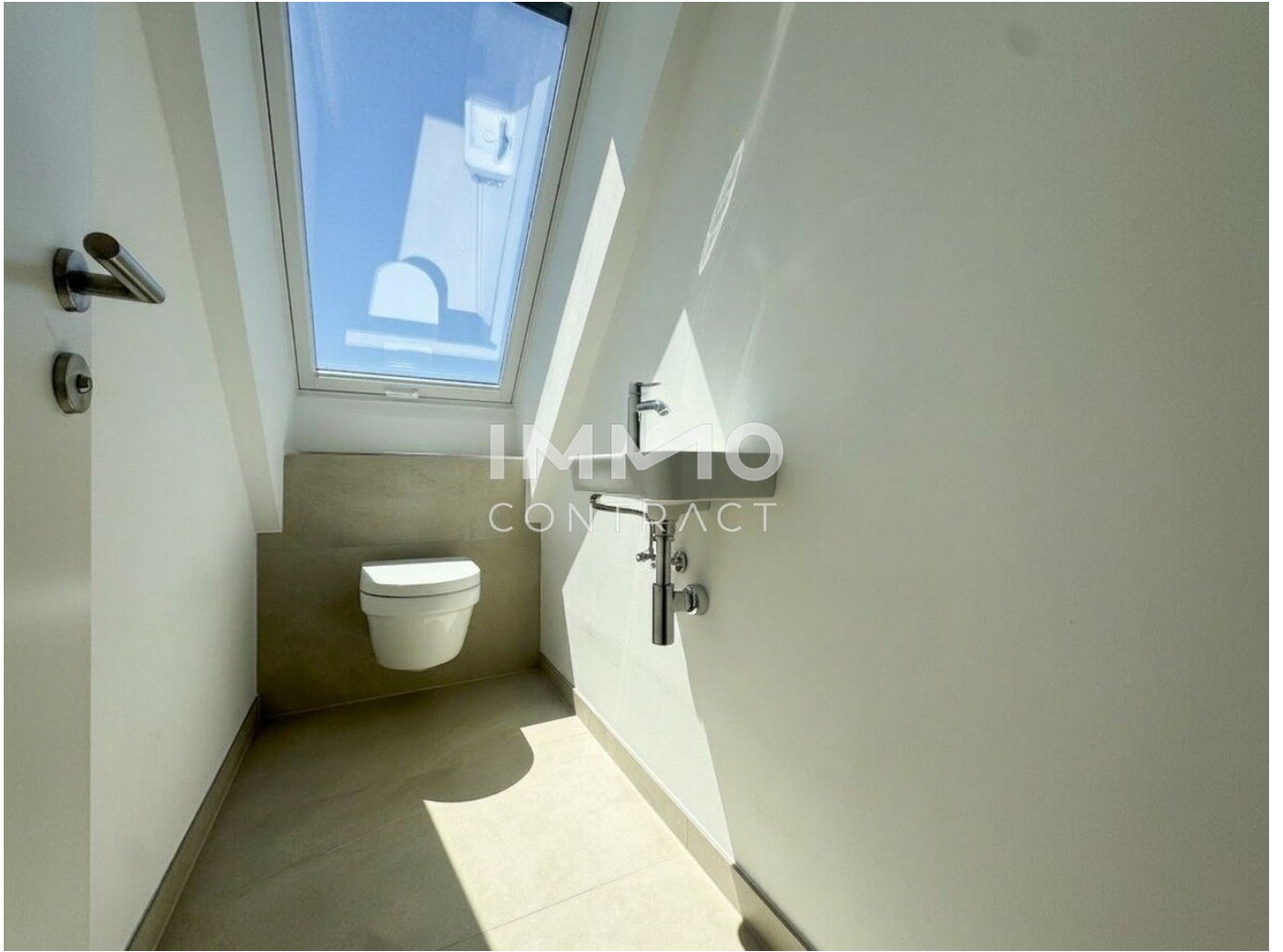


www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.



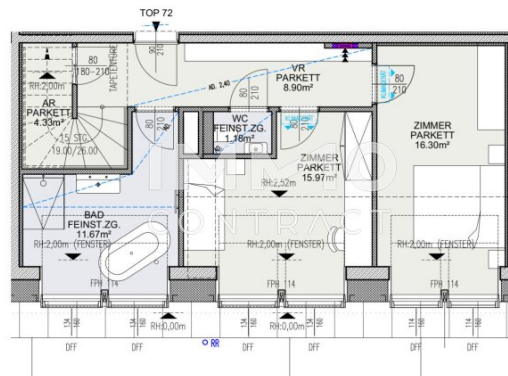
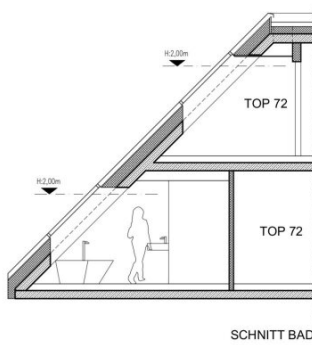












TOP 72 (EBENE 1)
1.DACHGESCHOSS 3 ZIMMER

Wohnung ca. 128.02m²

Terrasse ca. 27.46m²
Einlagerungsraum Nr.4 ca. 2.30m²
Raumhöhe ca. 2,52 m
Raumhöhe bei AD ca. 2,20 m

Objektbeschreibung

Urbanes Wohnen mit Qualität

Diese **außergewöhnliche 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung** erstreckt sich über **zwei Ebenen** und überzeugt mit einem großzügigen Raumgefühl, hochwertiger Ausstattung und einer sonnigen Terrasse. Auf ca. **128 m² Wohnfläche** bietet sie ein modernes Zuhause für anspruchsvolle Paare, Familien oder alle, die urbanes Wohnen mit viel Platz und Komfort verbinden möchten.

Auf der ersten Ebene befinden sich **zwei gut geschnittene Zimmer** mit jeweils ca. 16 m², die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Ein **großzügiges Badezimmer mit knapp 12 m² freistehender Badewanne und Dusche**, ein separates WC, ein **praktischer Abstellraum** unter der Treppe sowie ein geräumiger Vorraum sorgen für hohen Wohnkomfort und eine durchdachte Raumaufteilung.

Über die interne Treppe gelangt man auf die zweite Ebene, die das Herzstück der Wohnung bildet: die **beeindruckende Wohnküche mit ca. 60 m²**. Hier entsteht ein offener, lichtdurchfluteter Wohn-, Koch- und Essbereich mit viel Platz für großzügiges Wohnen, gesellige Abende und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres separates WC sowie einen zusätzlichen 7 m² großer Abstellraum mit zwei Fenstern.

Ein besonderes Highlight ist die ca. **27 m² große hofseitige Terrasse, die direkt an den Wohnbereich** anschließt. Sie bietet ausreichend Platz für Lounge, Esstisch und entspannte Stunden im Freien – ein privater Rückzugsort über den Dächern Wiens.

Hochwertiger Eichenparkett, Klimaanlage und Außenbeschattung unterstreichen den modernen Charakter dieser Dachgeschoßwohnung.

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.

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

IMMO einen Besuch wert.

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