

Südwestseitiges-Traum Dachgeschoß (Neu & Erstbezug): Jetzt KV-Errichtung sparen



Objektnummer: 1939/162716

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,06 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,36 m ²
Heizwärmebedarf:	B 22,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	974.100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



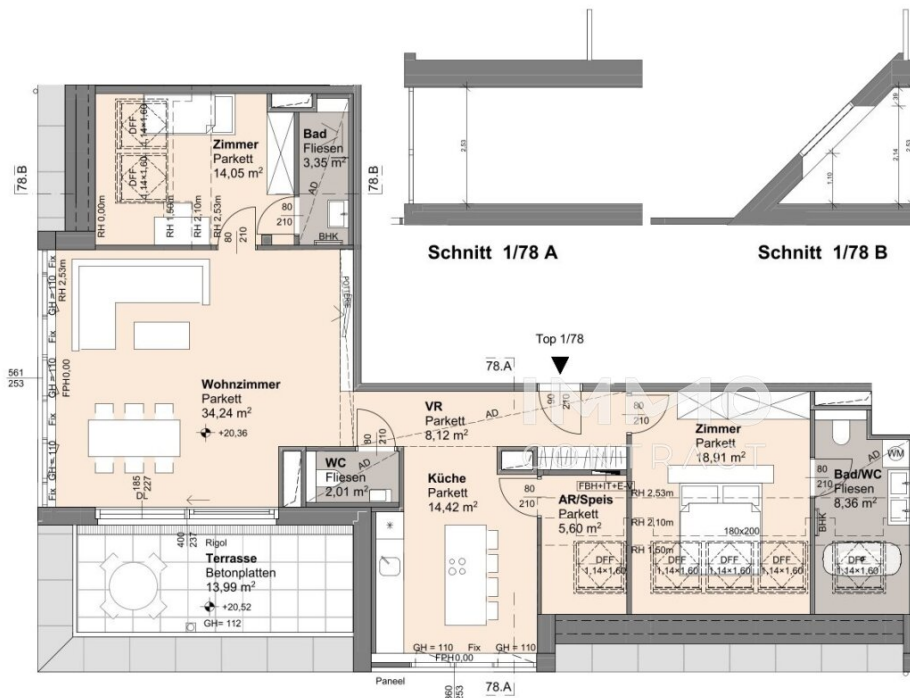
www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.







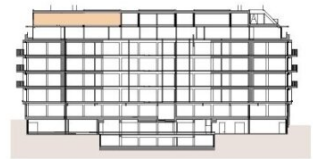
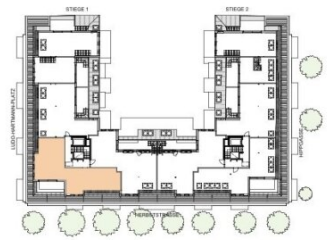
HERBSTSTRASSE 6-10 A-1160 WIEN



Schnitt 1/78 A

Schnitt 1/78 B

Top 1/78



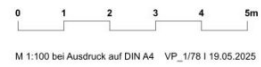
Top 78 Stiege 1 2.DACHGESCHOSS 3 ZIMMER

Wohnnutzfläche	ca. 109,06 m ²
Dachterrasse	ca. 13,99 m ²
ER	ca. 2,36 m ²
Raumhöhe	ca. 2,53 m
Raumhöhe A.D.	ca. 2,28 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 (Weiters Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke	FPH	Fertigararapethöhe
AR	Abstellraum	(30cm Türschwelle)	
AR	Abstellraum	RR	Regenfallhöhe
BHK	Badezimmerheizkörper	RH	Raumhöhe
WM	Waschmaschine	GH	Geländerhöhe
UZ	Unterzug	SR	Schrankraum
EV	Elektroverleiler	VR	Vorraum
FBHV	Fußbodenheizungsverleiler	TA	Taster für autom. Türöffner
LV	Leerverrohrung für autom. Türöffner		



M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 VP_1/78 19.05.2025

Objektbeschreibung

Sichern Sie sich jetzt dieses besondere Wohnjuwel in attraktiver Lage nahe dem 7. Bezirk! Diese **hochwertig ausgestattete Dachgeschoßwohnung** im 2. Dachgeschoß überzeugt durch ihre **sonnige südwestseitige Ausrichtung**, ein durchdachtes Raumkonzept und ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl mit viel Licht, Luft und Sonne.

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man den modernen Erstbezugscharakter: klare Linien, helle Räume und eine komfortable Ausstattung schaffen ein stilvolles Zuhause für alle, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten. Ein besonderes Plus ist die **Klimaanlage**, die auch an warmen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Das Herzstück der Wohnung bildet das **großzügige Wohnzimmer**, das von zwei Seiten belichtet wird und dadurch besonders hell und freundlich wirkt. Von hier aus gelangt man direkt auf die ca. **14 m² große Terrasse**, die sich auf der Wohnebene befindet und ideal nach Südwesten ausgerichtet ist. Ob Frühstück in der Sonne, entspannte Nachmittage im Freien oder ein Glas Wein am Abend – dieser Außenbereich erweitert den Wohnraum auf wunderbare Weise und macht die Wohnung zu etwas ganz Besonderem.

Die **separate Küche** bietet eine angenehme Trennung vom Wohnbereich und wird durch eine angrenzende, ca. 5,6 m² große Speis ergänzt. Dieser praktische Zusatzraum schafft wertvollen Stauraum und eignet sich perfekt für Vorräte, Haushaltsgeräte oder alles, was im Alltag gut organisiert sein soll.

Für hohen Wohnkomfort sorgen **zwei Schlafzimmer**, die jeweils über ein eigenes **En-Suite-Badezimmer** verfügen. Eines der Bäder ist mit einer Dusche ausgestattet, das andere mit einer Badewanne – ideal für Paare, Familien, Wohngemeinschaften oder alle, die Wert auf Privatsphäre und Komfort legen. Die Raumaufteilung ermöglicht ein besonders angenehmes Wohnen mit klar getrennten Rückzugsbereichen.

Die Kombination aus Neubau-Erstbezug, Dachgeschoßlage, südwestseitiger Ausrichtung, Klimaanlage, großzügiger Terrasse und zwei En-Suite-Bädern macht diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit am Markt. Jetzt anfragen!

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 <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