

## Dachgeschoß: Geräumige Zweizimmer-Wohnung mit westseitigem Balkon und ganz viel Ruhe



**Objektnummer: 1939/214914**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	73,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,28 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>	571.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ines Lirsch-Toifl**

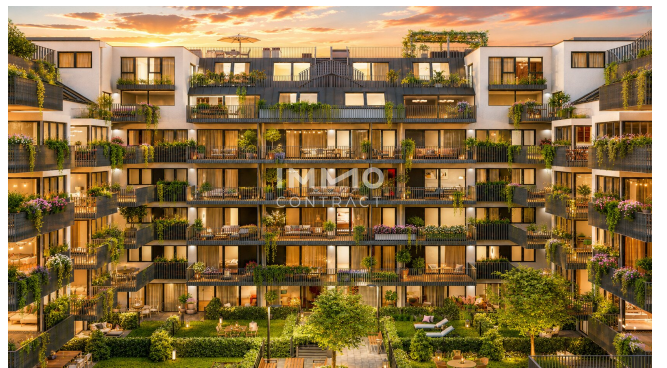
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T  
H  
G  
V



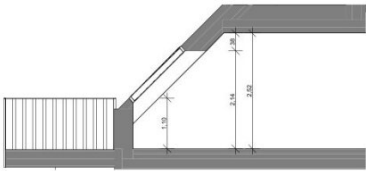
[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.



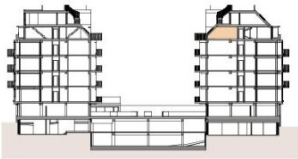
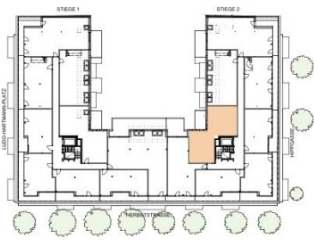
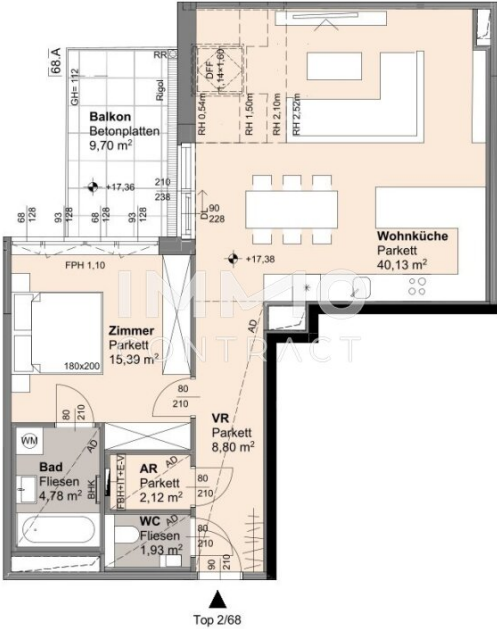




**HERBSTSTRASSE 6-10**  
A-1160 WIEN



Schnitt 2/68 A

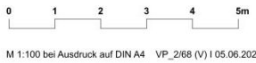


Top 68 Variante 2	Stiege 2
<b>1.DACHGESCHOSS</b>	<b>2 ZIMMER</b>
Wohnnutzfläche	ca. 73,15 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 9,70 m <sup>2</sup>
ER	ca. 2,28 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,52 m
Raumhöhe A.D.	ca. 2,27 m



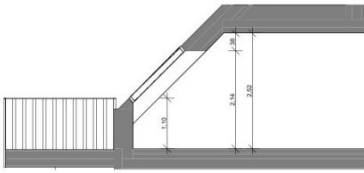
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (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
- AR Abstellraum
- BHK Badzimmerheizkörper
- WM Waschmaschine
- UZ Unterzug
- EV Elektroventilator
- FBHV Fußbodenheizungsverteiler
- LV Leerverrohrung für autom. Türöffner
- FPH Fertiggarparhöhe (33cm Türschwelle)
- RR Regentalföhre
- RH Raumhöhe
- GH Geländerhöhe
- SR Schrankraum
- VR Vorraum
- TA Taster für autom. Türöffner

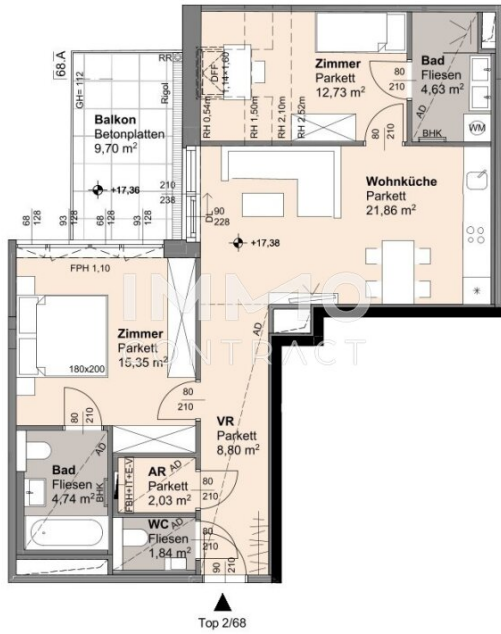


M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 VP\_2/68 (V) | 05.06.2025

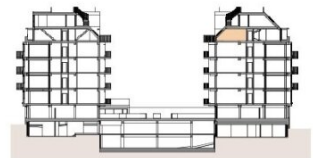
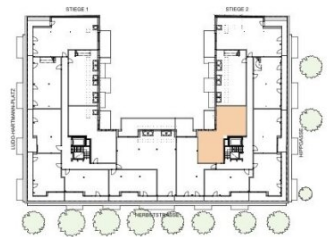
# HERBSTSTRASSE 6-10 A-1160 WIEN



Schnitt 2/68 A



Top 2/68

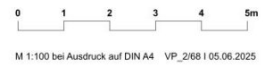


Top 68	Stiege 2
1.DACHGESCHOSS	3 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 71,98 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 9,70 m <sup>2</sup>
ER	ca. 2,28 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,52 m
Raumhöhe A.D.	ca. 2,27 m



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 (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	Fertigarapethöhe
AR	Abstellraum	(30cm Türschwelle)	
BHK	Badzimmerheizkörper	RR	Regenfallhöhe
WM	Waschmaschine	RH	Raumhöhe
UZ	Unterzug	GH	Geländerhöhe
EV	Elektroventilator	SR	Schrankraum
FBHV	Fußbodenheizungsverteiler	VR	Vorraum
LV	Leerverordnung für autom. Türöffner	TA	Taster für autom. Türöffner



M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 VP\_2/68 | 05.06.2025

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschoßwohnung vereint großzügige Wohnflächen, moderne Ausstattung und höchsten Wohnkomfort zu einem Zuhause mit besonderem Flair.

Das Herzstück der Wohnung bildet die beeindruckende, über 40 m<sup>2</sup> große Wohnküche, die viel Raum für gesellige Abende, kulinarische Entfaltung und entspanntes Wohnen bietet. Sowohl von hier als auch vom gemütlichen Schlafzimmer gelangen Sie direkt auf den rund 9,7 m<sup>2</sup> großen Balkon, der mit angenehmer Nachmittagssonne zum Verweilen und Genießen einlädt.

Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und schafft eine angenehme Rückzugsoase. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt zu entspannten Wohlfühlmomenten ein. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das durchdachte Raumkonzept.

Für ein angenehmes Wohnklima auch an heißen Sommertagen wird das Dachgeschoß mit modernen Klimasplitgeräten ausgestattet, die ganzjährig für zusätzlichen Komfort sorgen.

Ein besonderes Plus: Auf Wunsch kann die Wohnung auch als attraktive 3-Zimmer-Variante ausgeführt werden und bietet damit zusätzliche Flexibilität für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und das besondere Lebensgefühl eines Dachgeschoßes schätzen.

Jetzt gleich anfragen und mehr erfahren!

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