

Wohnen mit Weitblick! 4-Zimmer-Townhouse mit spektakulärer Dachterrasse



Visualisierung_Einrichtung_1

Objektnummer: 1939/163244

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	104,57 m ²
Nutzfläche:	104,57 m ²
Gesamtfläche:	176,49 m ²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	14,72 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Kaufpreis:	582.000,00 €
Provisionsangabe:	

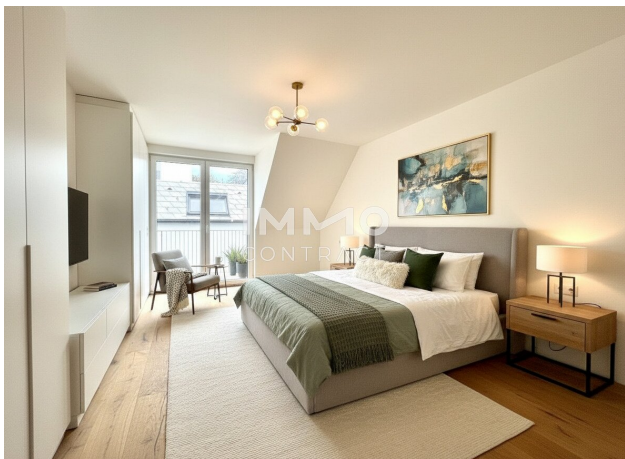
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

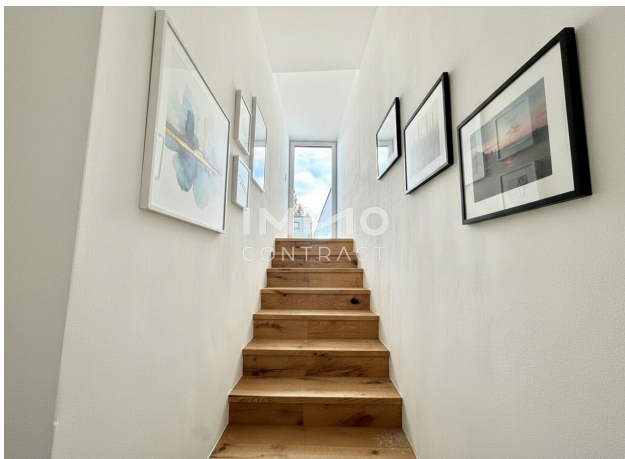
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien













HAUS 3 TOP 2

Lage EG, OG + DG
Zimmer 4

1. Vorraum	7,24 m ²
2. WC	1,89 m ²
3. Zimmer 1	11,45 m ²
4. Wohnküche	28,53 m ²
5. AR	6,61 m ²
6. Gang	10,37 m ²
7. Zimmer 2	15,52 m ²
8. Bad/WC	9,46 m ²
9. AR	2,07 m ²
10. Zimmer 3	11,43 m ²

Wohnnutzfläche 104,57 m²

11. Balkon	5,46 m ²
12. Garten	11,39 m ²
13. Terrasse	4,84 m ²
14. Zugang	2,28 m ²
15. Dachterrasse	46,90 m ²
Kellerabteil	2,05 m ²



ANSICHT



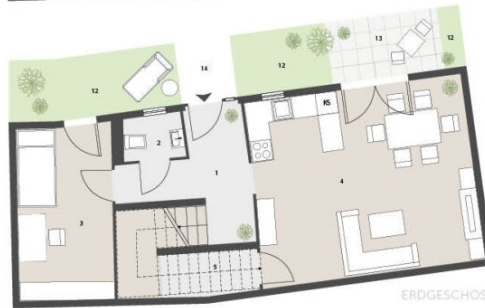
ÜBERSICHTSPLAN



DACHTERASSE



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

Haus mit 47 m² Dachterrasse – privater Außenraum über den Dächern

Dieses moderne Haus überzeugt durch einen durchdachten Grundriss – **sein echtes Highlight liegt jedoch ganz oben:**

eine **private Dachterrasse mit ca. 47 m²**, die den Wohnraum entscheidend erweitert und im Alltag zum zentralen Lebensbereich wird.

Ob Sonne, Ruhe oder gesellige Abende – **hier oben genießt man maximale Privatsphäre, Weite und Freiheit.**

Highlights auf einen Blick

- **ca. 105 m² Wohnnutzfläche**
- **4 Zimmer** auf mehreren Ebenen
- **ca. 47 m² exklusive Dachterrasse**
- Balkon, Terrasse & Garten zusätzlich vorhanden
- klare Trennung von Wohn- und Schlafbereichen
- moderne Architektur & effiziente Raumaufteilung
- ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer

Die Dachterrasse

Kein Nebenraum – sondern **der emotionale Mittelpunkt des Hauses.**

Ungestört, großzügig und vielseitig nutzbar: Frühstück, Home-Office im Freien, Lounge, Urban Gardening oder entspannte Abende mit Blick in den Himmel.

Fazit

Ein Haus für alle, die **Außenraum nicht als Bonus**, sondern als **Lebensqualität** verstehen.

Solche Dachterrassen sind selten – **und genau das macht dieses Objekt besonders.**

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