

**Exklusiv, hell, geräumig, ruhig - 143 m<sup>2</sup>  
Dachterrassenjuwel mit Tiefgarage**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1939/132251**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	143,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,32
<b>Kaufpreis:</b>	792.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	479,26 €
<b>USt.:</b>	47,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

28.512,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Vasicek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden



KI-Möbliervorschlag



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

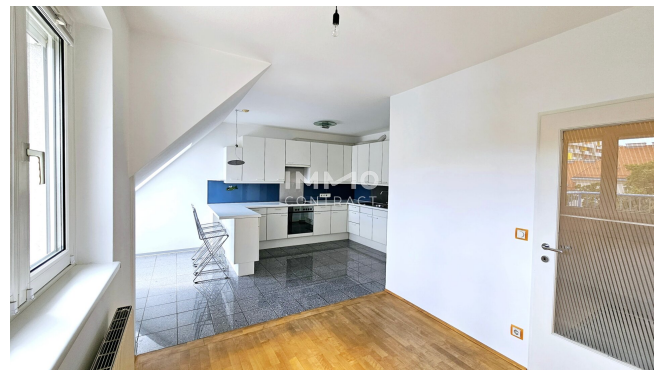


KI-Vorschlag neuer Fußboden



KI-Möblierungsvorschlag



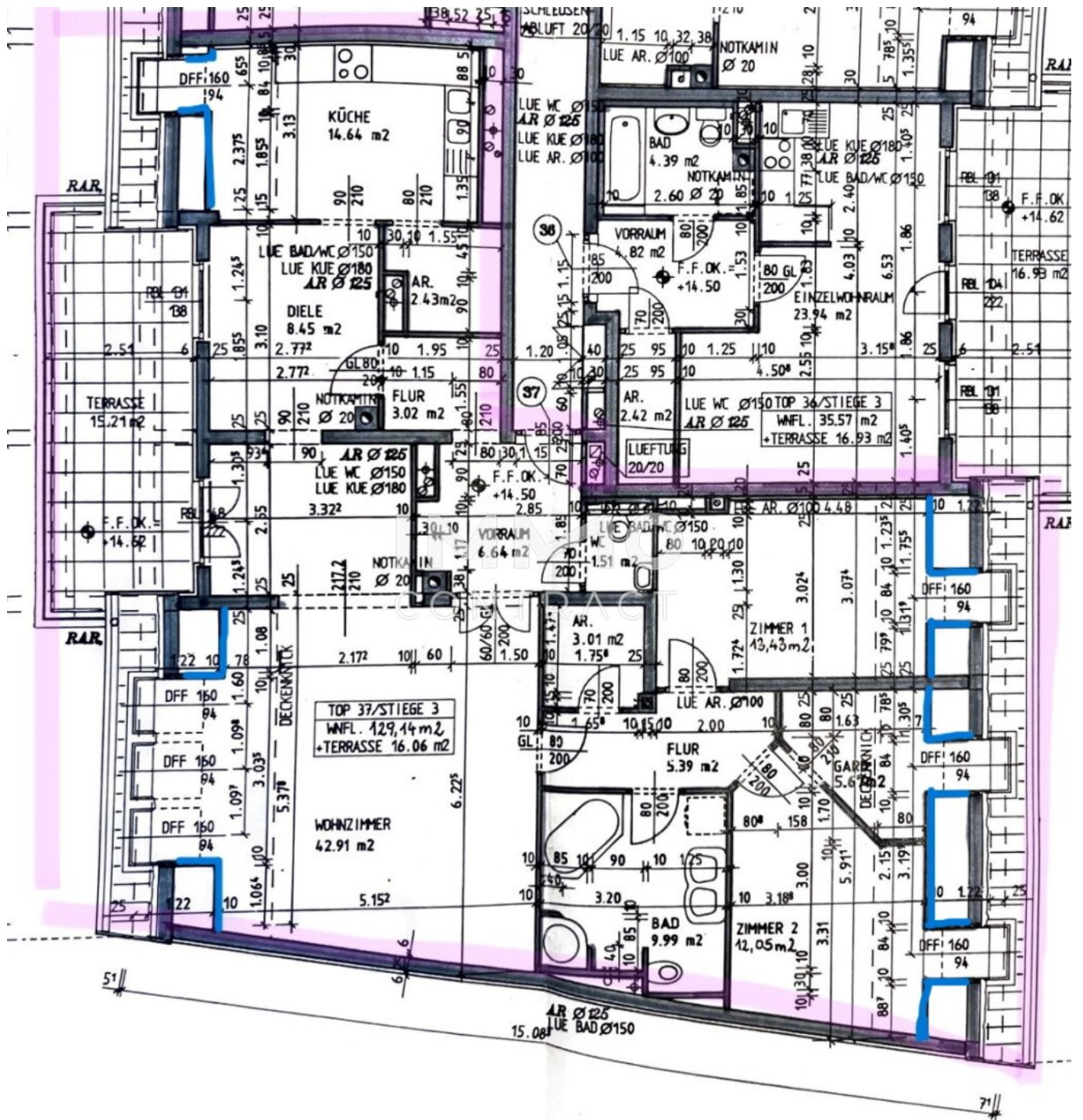












## Objektbeschreibung

Willkommen in einer außergewöhnlich großzügigen und lichtdurchfluteten Dachgeschosswohnung, die mit **143 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 16 m<sup>2</sup> Terrasse**, durchdachter Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung ein exklusives Wohnambiente auf höchstem Niveau bietet.

Hier verbindet sich urbanes Wohnen mit offenem Raumgefühl, stilvoller Architektur und viel Tageslicht zu einem echten Wohnraum.

Der offene Grundriss im Wohn-/Essbereich und Küche wurde bewusst so gestaltet, dass die Räume fließend ineinander übergehen, ohne an Struktur zu verlieren. Modernes Wohnen – ob als stilvolles Zuhause für Paare und repräsentativer Rahmen für Gäste oder für Ihre Familie.

Die großzügige, voll ausgestattete Küche mit viel Arbeitsfläche und Stauraum ist nahtlos in den Wohnbereich integriert, eine Speis schließt praktischerweise direkt an.

Vom Wohn-Essbereich haben Sie Zutritt zur 16m<sup>2</sup> großen, nach Südwesten ausgerichteten, Terrasse mit Blick in den grünen Innenhof und über die Dächer von Wien.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, welche nach Norden ausgerichtet und über einen separaten Vorraum zu begehen sind. In einem der Schlafzimmer haben Sie zudem direkten Zutritt zum Schrankraum mit Tageslicht.

Das exklusive Badezimmer wird Sie begeistern: Walk-In Regendusche, Badewanne, Doppelwaschtisch, Spiegelschrank, WC, hochwertige Armaturen, edler Granitboden – ein Ort der Entspannung und Ruhe.

Des Weiteren finden Sie noch einen weiteren Abstellraum, ein Vorzimmer und ein Gäste-WC vor.

Edle geölte Birken-Parkettböden ziehen sich durch die Wohnräume und unterstreichen den warmen, einladenden Charakter.

Außenrollos und Markisetten (an Dachfenstern) sorgen für Beschattung an heißen Tagen.

Geheizt wird mittels Fernwärme. Der Wohnung ist auch ein Kellerabteil zugeordnet. Ein Tiefgaragenplatz in der hauseigenen Garage ist für Sie bereits reserviert.

Diese Immobilie ist ideal für Menschen mit Sinn für Ästhetik, Raum und hochwertige Wohnkultur – ein Ort, der inspiriert und zugleich Geborgenheit schenkt.

Kontaktieren Sie mich für mehr Details und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich, Ihnen diese außergewöhnlich schöne Wohnung zeigen zu dürfen!

Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap