

EXKLUSIVE DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT LOGGIA & TIEFGARAGE



Objektnummer: 4356/406

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	40,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	888.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

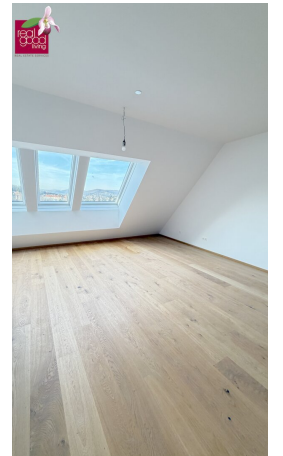
Ihr Ansprechpartner

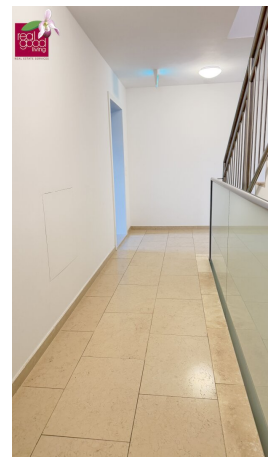


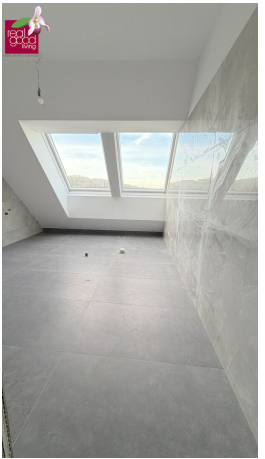
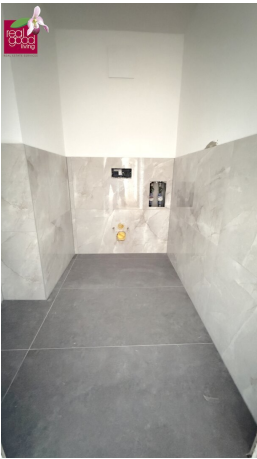
Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 660 245 44 57
H +43 664 3553 790











Objektbeschreibung

In begehrter Grünruhelage des 13. Bezirks präsentiert sich diese hochwertige **3-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Erstbezug** mit ca. **106 m² Wohnfläche** und **11 m² Loggia** als wahres Wohnjuwel.

Großzügige Raumhöhen, lichtdurchflutete Wohnbereiche und moderne Architektur verbinden sich hier mit exklusiver Ausstattung auf höchstem Niveau.

HIGHLIGHTS

- ? Dachgeschosslage
- ? 106 m² Wohnfläche + 11 m² Loggia
- ? 3 Zimmer – durchdachter Grundriss
- ? Erstbezug
- ? Hochwertige Komplettküche mit Siemens-Markengeräten & Steinplatte
- ? Fußbodenheizung
- ? Klimaanlage
- ? Holz-Alufenster mit außenliegendem Sonnenschutz
- ? Doppel-/Mehrfachverglasung
- ? Personenaufzug bis ins Dachgeschoss
- ? Tiefgaragenplatz verpflichtend
- ? Grünblick & absolute Ruhelage
- ? HWB: 40 kWh/m²a

RAUMAUFTEILUNG

Die großzügig geschnittene Dachgeschosswohnung bietet eine Wohnnutzfläche von **ca. 117,24 m² inkl. Loggia** und überzeugt durch eine moderne und funktionale Raumplanung.

Vorzimmer (VR) – 5,06 m²

Wohnküche – 35,52 m²

Zimmer 1 – 29,34 m²

Zimmer 2 – 13,84 m²

Abstellraum (AR) – 5,86 m²

Badezimmer – 10,51 m²

WC – 2,36 m²

Loggia – 14,75 m²

Wohnnutzfläche gesamt: 117,24 m² inkl. Loggia

WOHNHIGHLIGHTS

- Großzügige **Wohnküche mit über 35 m²**
- **Großes Hauptschlafzimmer mit 29 m²**
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Sonnige Loggia mit knapp 15 m²
- Ruhige Dachgeschosslage

AUSSTATTUNG & QUALITÄT

Bauweise: Massivbau – Neubau

Ausbaustufe: Schlüsselfertig inkl. Keller

Böden: Hochwertiges Parkett & Fliesen

Heizung: Fußbodenheizung, Zentralheizung (Gas)

Belüftung: Klimaanlage

Fenster: Holz-Alu mit außenliegendem Sonnenschutz

Extras: Fahrradraum, Abstellraum

Modernste Technik trifft hier auf zeitlose Eleganz – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer oder wertstabile Anleger.

KAUFPREIS

Kaufpreis Wohnung: **€ 888.000,-**

Tiefgaragenplatz (verpflichtend): **€ 40.000,-**

Gesamtkaufpreis: € 928.000,-

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

KONTAKT

Herr Bruno Franz

? +43 664 355 3790

Bitte beachten Sie, dass Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) bearbeitet werden können.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und finden gemeinsam mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap