

## Traumhafte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit sonniger Terrasse – modernes Wohngefühl in Bestlage



VISU\_1

**Objektnummer: 1939/162221**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 22,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	592.200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



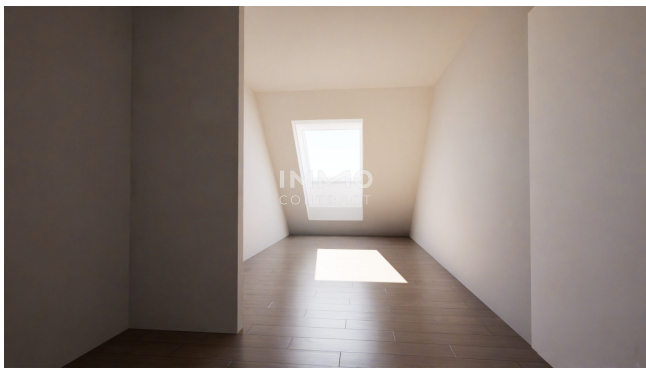
**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8409

H +43 664 6000 8409





# 387 West

LINZER STRASSE 387-391, 1140 WIEN

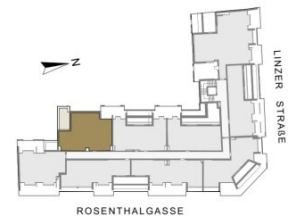
## 2.Dachgeschoss TOP 43

1	VR	5,56
2	WC	2,33
3	Bad	5,52
4	Wohnküche	39,00
5	AR	4,03
6	Zimmer	10,90
7	Zimmer	11,54
		<b>78,88 m<sup>2</sup></b>
8	Terrasse	10,62
9	ER	2,73

STAND August 2025



AS	Abtursicherung
GT	Gelüst
KD	Kanaldeckel
MZ	Maschendrahtzaun
S	Stütze
TT	Terrassenbrunnwand
UZ	Unterzug
WM	Waschmaschine
WP	Wärmepumpe



Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Pläne sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar, dazu sind Naturmaße erforderlich. Die Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



EIN PROJEKT VON

**HANDLER**

# Objektbeschreibung

Modern leben – stilvoll wohnen

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im letzten Liftstock erfüllt höchste Ansprüche an modernes Wohnen. Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche schafft Raum für gemeinsames Kochen, Lachen und Leben – hier werden aus Alltagsmomenten Lieblingsmomente. Von dort gelangen Sie direkt auf die westseitige Terrasse, wo Sie die Sonne bis in den Abend genießen können.

Zwei weitere Zimmer bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten – ob Schlafzimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer, Sie entscheiden, wie Ihr Zuhause aussieht. Im Badezimmer haben Sie die Wahl: entspannen Sie lieber in der Wanne oder bevorzugen Sie eine moderne Dusche? Beides ist möglich.

Besonders praktisch: Der Abstellraum liegt direkt neben der Küche und eignet sich perfekt als Speisekammer. Ein separates Gäste-WC und ein einladendes Vorzimmer runden das durchdachte Wohnkonzept ab.

Eine Wohnung für Menschen, die das Besondere suchen – mit Raum für heute und morgen.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap