

**Erstbezug im Dachgeschoss – 2 Zimmer Wohnung mit  
Terrasse & Lift | 1220 Wien**



**Objektnummer: 6556/163**

**Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	40,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	275.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



Hosmann • 0664/188  
er Straße 34 • 1220  
76 36 • Fax: 01/280 76  
10.at • e-mail: erho@

### Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U  
Stadlauer Straße 34  
1220 Wien

T +43 664 188 27 80  
H +43 664 188 27 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





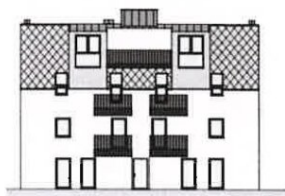
## HAUS 4 TOP 8

Lage **DG**  
Zimmer **2**

- |                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| 1. Wohn- / Essküche | 22,75 m <sup>2</sup> |
| 2. Zimmer           | 10,20 m <sup>2</sup> |
| 3. Bad/WC           | 7,51 m <sup>2</sup>  |

**Wohnnutzfläche 40,46 m<sup>2</sup>**

- |              |                     |
|--------------|---------------------|
| 4. Terrasse  | 6,82 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil | 2,05 m <sup>2</sup> |



ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN



**erho** Immobilien  
ERHO Immobilien [www.erho.at](http://www.erho.at)

## Objektbeschreibung

### ***Erstbezug im Dachgeschoss – 2 Zimmer Wohnung mit Terrasse & Lift | 1220 Wien***

Im Herzen des **22. Wiener Gemeindebezirks** erwartet Sie diese **hochwertige Dachgeschosswohnung im Erstbezug**, die modernes Wohnen mit Komfort und durchdachter Architektur vereint.

Die attraktive **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **1. Dachgeschoss eines Neubaus** und überzeugt durch eine optimale Raumaufteilung auf **ca. 40,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

Große Fensterflächen sowie ein **Dachflächenfenster im Badezimmer** sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und schaffen ein angenehmes Wohngefühl.

Diese Immobilie eignet sich ideal für

- Singles
- Paare
- Anleger

die eine hochwertige Wohnung in guter Lage von **Wien-Donaustadt (1220 Wien)** suchen.

### **Highlights der Wohnung**

- Erstbezug – Neubau
- Dachgeschosswohnung
- Terrasse mit Blick in den begrünten Innenhof
- moderne Wohnküche
- Fußbodenheizung
- nachhaltige Luftwärmepumpe

- Badezimmer mit Fenster
- Dusche und WC
- Kellerabteil vorhanden
- Lift im Haus
- Tiefgaragenstellplatz optional erwerbbar

## Raumaufteilung

### Wohnfläche ca. 40,46 m<sup>2</sup>

- Wohnküche: ca. 22,75 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 10,20 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit WC: ca. 7,51 m<sup>2</sup>

### Zusätzliche Flächen

- Terrasse: ca. 6,82 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil: ca. 2,05 m<sup>2</sup>

Die **offen gestaltete Wohnküche** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz zum Wohnen, Kochen und Entspannen.

Das **helle Badezimmer** verfügt über eine moderne Dusche, WC sowie ein Dachflächenfenster, das für natürliches Licht und angenehme Belüftung sorgt.

## Terrasse – Ihr persönlicher Rückzugsort

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die **großzügige Terrasse mit ca. 6,82 m<sup>2</sup>**.

Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien mit Blick in den **ruhigen, begrünten Innenhof** – perfekt zum Abschalten nach einem langen Tag.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine **moderne und hochwertige Ausstattung**:

- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe (energieeffizient & nachhaltig)
- hochwertige Bodenbeläge
- modernes Badezimmer
- Dachflächenfenster
- Lift im Gebäude
- Kellerabteil

## Lage

Die Wohnung befindet sich in **1220 Wien – Donaustadt**, einem der beliebtesten und am stärksten wachsenden Bezirke Wiens.

Die Umgebung bietet eine **perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und ruhigem Wohngefühl**.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Ärzte
- Apotheken
- Klinik / medizinische Versorgung
- Schulen
- Kindergärten
- Supermärkte
- Bäckereien

Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist hervorragend:

- Bus
- Straßenbahn
- Bahnhof
- Autobahnanschluss

Somit erreichen Sie sowohl die **Wiener Innenstadt** als auch das **Umland schnell und bequem**.

## Kaufpreis

? **Kaufpreis: EUR 319.000,-**

Tiefgaragenstellplatz: **optional erwerbbar**

## Kaufnebenkosten

Beim Kauf entstehen üblicherweise folgende Nebenkosten:

- **Grunderwerbsteuer: 3,5 %**
- **Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %**
- **Vertragserrichtung & Treuhandschaft: ca. 1,5–2 % zzgl. USt.**
- **Maklerprovision: 3 % zzgl. 20 % USt.**

? **Hinweis:**

Unter bestimmten Voraussetzungen kann aktuell die **Grundbuch-Eintragungsgebühr (1,1 %)** für den **Erwerb von Wohnraum entfallen**, wodurch sich Käufer mehrere tausend Euro an Nebenkosten sparen können. Gerne informieren wir Sie im Rahmen einer Besichtigung über die Details.

## Fazit

Diese **moderne Dachgeschosswohnung im Erstbezug** vereint stilvolles Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine attraktive Lage in **Wien-Donaustadt**.

Ob als **Eigenheim oder Wertanlage** – diese Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit für alle, die **urbanes Wohnen mit Komfort und Lebensqualität verbinden möchten**.

## Kontakt

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### Anita Hosmann

Immobilienmaklerin

? Stadlauer Straße 34

1220 Wien

? 0664 / 188 27 80

? [erho@erho.at](mailto:erho@erho.at)

? [www.erho.at](http://www.erho.at)

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

#### Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap