

**EINSTÜCK HIMMEL NUR FÜR SIE - 60 m2 uneinsichtiger
Dachterrasse - Wohnküche, 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, WC
auf 2 Ebenen - FBH, Solaranlage und Wärmepumpe**



Objektnummer: 7831/41

Eine Immobilie von NIS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,45 m²
Nutzfläche:	169,03 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	718.833,00 €
Betriebskosten:	360,00 €
USt.:	36,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nicole Strassmeier

NIS Immobilien GmbH
Mühlhäufelweg 67/9
1220 Wien

T +43 676 380 66 24
H +43 676 3806624

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

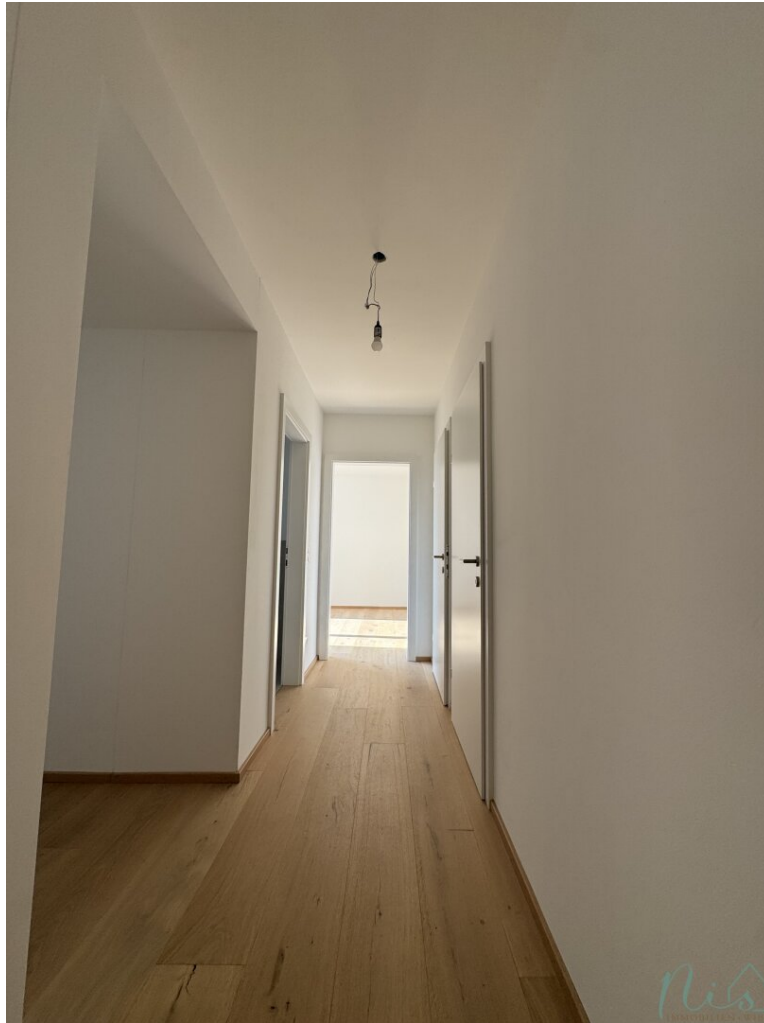




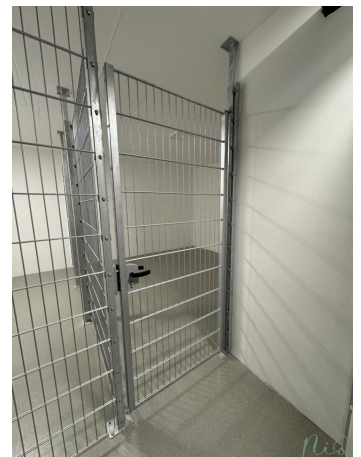


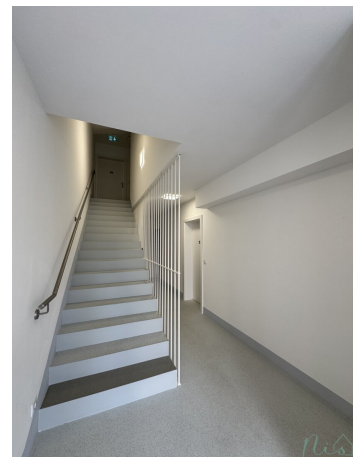


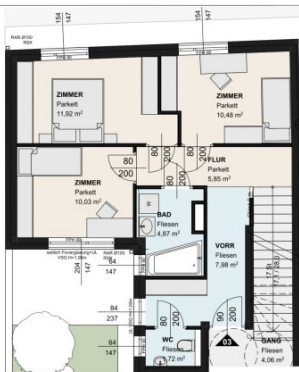




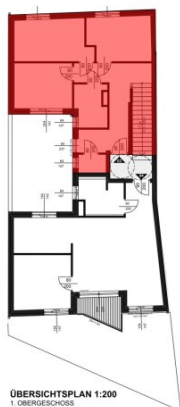








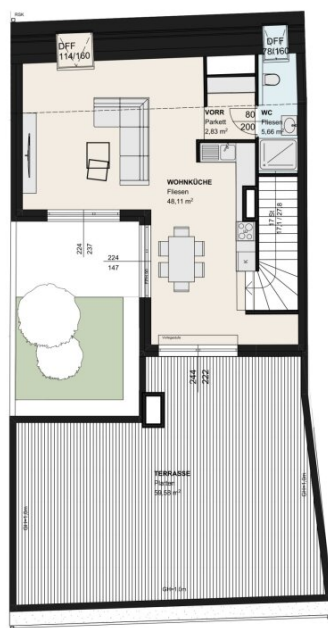
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



ÜBERSICHTSPLAN 1:200
1. OBERGESCHOSS



KELLERPLAN 1:200



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Die in den Plänen dargestellten Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstattung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten.
Die Ausstattung der Wohnung kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden.
Die Ausführungsplanung kann zu Flächenänderungen führen. Änderungen vorbehalten.

Dieser Plan ist nach Par.2 und 3 URHG geschützt. Jede unbefugte Bearbeitung, Vervielfältigung, Verbreitung, Sendung und Vorführung, sowie das Ausführen zum eigenen Gebrauch und die Nachahmung sind nach den Bestimmungen des URHG untersagt und werden geahndet.

EIN PROJEKT DER

FAMILY INVEST
VERMIETUNG UND VERPACHTUNG GMBH

WOHNHAUSANLAGE
SCHLACHTHAMMERSTRASSE 78
1220 WIEN

TOP 3

WOHNNUTZFLÄCHE	109,45 m ²
TERRASSE	59,58 m ²
KELLER	13,48 m ²



0 0,5 1 1,5 2 5 m

TOP 03

1:100

24.04.2024

INHALT

MASSSTAB

DATUM
Nis
IMMOBILIEN · WIEN

Objektbeschreibung

Über den Dächern von Donaustadt erwartet Sie ein Wohnerlebnis der besonderen Klasse. Dieses außergewöhnliche Dachgeschoss-Duplex mit 109,45 m² Wohnnutzfläche vereint großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen mit einem der seltensten Güter im urbanen Raum: 59,58 m² private Dachterrasse – Ihr persönliches Freiluft-Wohnzimmer über der Stadt.

Erdgeschoss der Wohnung – 1. Obergeschoss: Die untere Ebene ist ganz dem privaten Rückzug gewidmet. Drei separate Schlafzimmer (11,92 m² / 10,48 m² / 10,03 m²) bieten Platz für die ganze Familie oder ein flexibles Home-Office-Konzept. Ein großzügiger Vorraum (7,98 m²) mit angeschlossenem Flur (5,85 m²) sorgt für eine klare, durchdachte Erschließung. Komplettiert wird diese Ebene durch ein modernes Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC.

Dachgeschoss – das Herzstück: Eine elegante Innentreppe führt Sie hinauf in eine Welt voller Licht und Weite. Die offene Wohnküche (48,11 m²) mit großzügiger Dachverglasung durch zwei Dachflächenfenster ist mehr als ein Raum – sie ist eine Bühne für das Leben. Kochen, Essen, Entspannen – alles fließt hier in einem lichtdurchfluteten Open-Space-Konzept zusammen. Ein zusätzliches Bad mit Regendusche & WC auf dieser Ebene sorgt für optimalen Komfort beim Empfang von Gästen.

Die Krönung: Ihre 59 m² Dachterrasse Treten Sie hinaus und die Stadt gehört Ihnen. Die riesige Dachterrasse mit 59,58 m² bietet Raum für Outdoor-Dining, einen Loungebereich, Pflanzen, Sonnenliegen – oder einfach Stille über dem Alltag. Ein Außenbereich in dieser Dimension ist in Wien eine echte Rarität und macht Top 3 zu einem absoluten Unikat.

Abgerundet wird das Angebot durch einen geräumigen Kellerabteil (13,48 m²) – wertvoller Stauraum, der dem großzügigen Wohnkonzept entspricht.

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 <2.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap