

**WINTERAKTION: DG-Traum | Erstbezug, 3-Zimmer,
Dachterasse mit Wien-Blick, Abstellraum, Kellerabteil**



DSC08282

Objektnummer: 4724/12703

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	99,57 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	22,46 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	765.000,00 €
Betriebskosten:	343,08 €
USt.:	34,31 €
Provisionsangabe:	

3% zuzüglich Ust.

Ihr Ansprechpartner

Caroline Asen

OPTIN Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 17 / 7
1060 Wien

T +43 1 934 69 60 206
H +43 676 84 777 2206

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































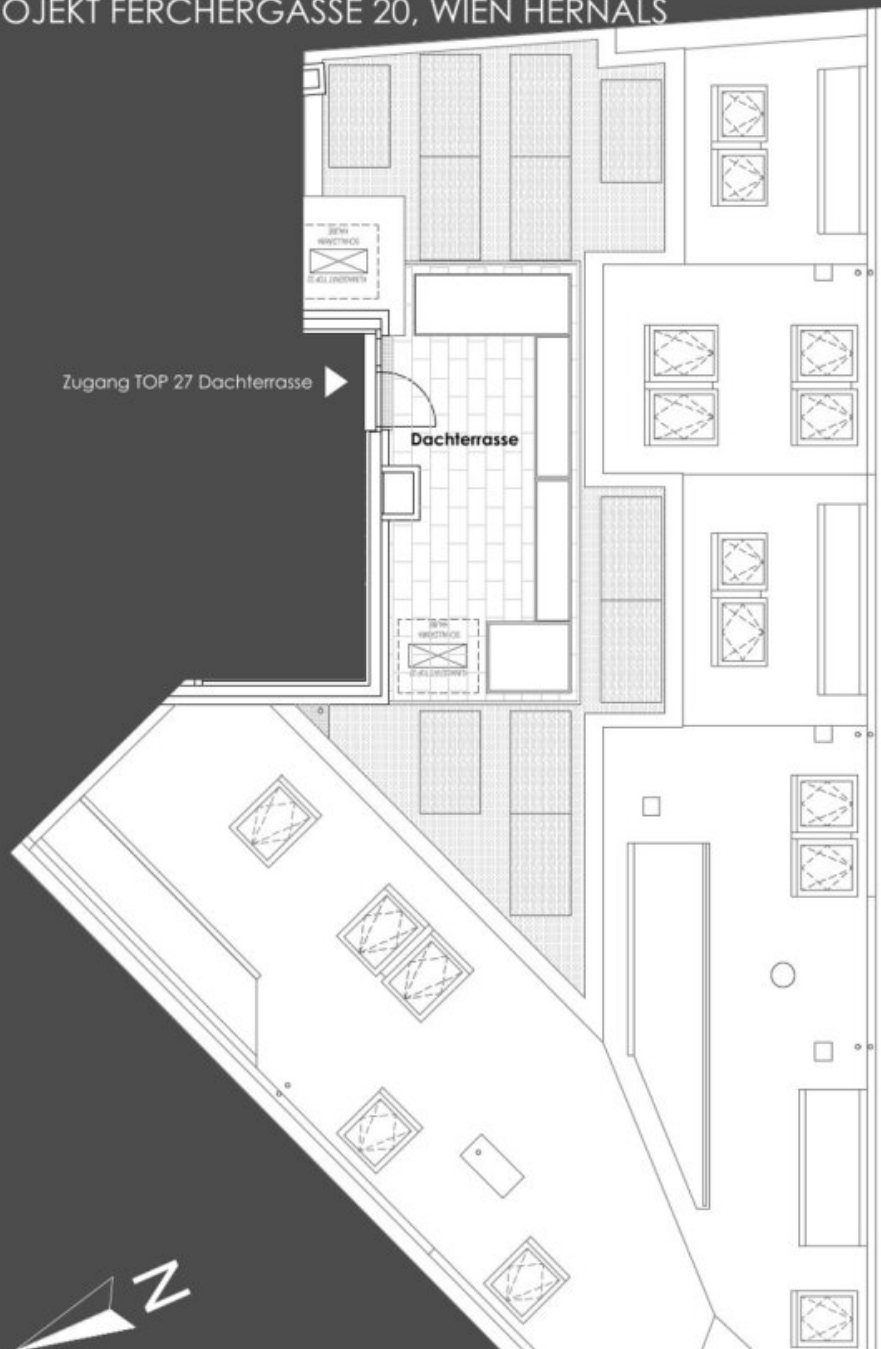








PROJEKT FERCHERGASSE 20, WIEN HERNALS



TOP 27 DACHTERRASSE
3. DACHGESCHOSS
Nutzfläche: ca. 21,80 m²

bauwerk & Partner
Immobilien

0 2 4 6 8 10m

unverbindlicher Einrichtungsvorschlag
Flächenangaben beziehen sich auf Rohbaumaße
ohne Wandputz, Verfliesung, Schächte etc.

bauwerk & Partner GmbH | Schottengasse 4/26 | A - 1010 Wien | FN544988d
www.bauwerk.tirol | verkauf@bauwerk.tirol | T. 0512.284338

PROJEKT FERCHERGASSE 20, WIEN HERNALS



TOP 27 / 2. DACHGESCHOSS

Wohnnutzfläche: ca. 99,06 m²

Loggiafläche: ca. 9,35 m²

Terrassenfläche: ca. 7,29 m²

Legende: 1. Garderobe 7,44m², 2. Bad 7,13m², 3. Zimmer 1 16,39m², 4. Wohnküche 50,56m², 5. WC 2,08m², 6. Abstellraum 2,43m², 7. Zimmer 2 13,03m², 8. Loggia 9,35m², 9. Terrasse 7,29m²

0 2 4 6 8 10m

bauwerk & Partner
Immobilien

unverbindlicher Einrichtungsvorschlag
Flächenangaben beziehen sich auf Rohbaumaße
ohne Wandputz, Verfliesung, Schächte etc.

bauwerk & Partner GmbH | Schottengasse 4/26 | A - 1010 Wien | FN544988d
www.bauwerk.tirol | verkauf@bauwerk.tirol | T. 0512.284338

Objektbeschreibung

Weitblick genießen – Ihre 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Dachgarten

Im beliebten 17. Bezirk Hernals entsteht ein modernes Wohnprojekt mit insgesamt 32 hochwertigen Erstbezugswohnungen. Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung begeistert mit einem durchdachten Grundriss, einer großzügigen Terrasse sowie einem privaten Dachgarten, von dem aus Sie einen traumhaften Weitblick genießen können.

Die Lage im Herzen von Hernals bietet beste Verkehrsanbindungen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Gastronomie in direkter Umgebung. Für Erholung und Freizeitaktivitäten laden der nahe Wienerwald sowie viele Parks in der Umgebung ein.

Die Anlage umfasst Wohnungen von 30 bis 99 m², in den meisten Fällen mit Freiflächen wie Terrasse oder Loggia. Für Nachhaltigkeit sorgen eine Photovoltaikanlage, Vollwärmeschutz und begrünte Dachgärten.

Wohnfläche: 3 Zimmer

Besonderheit: Terrasse & eigener Dachgarten mit Weitblick

Projektgröße: 32 moderne Erstbezugswohnungen

Ein Projekt von Bauwerk & Partner Immobilien.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap