

Sonniger Neubau mit XXL-Terrasse & Garage (optional)



Objektnummer: 26011

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	143,52 €
USt.:	14,35 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Mario Rauch

Rauch Immobilien GmbH
Maria Theresien Straße 32-34/17
1010 Wien

T +43 2236 52463
H 0650/922-79-63
F +43 2236 52463

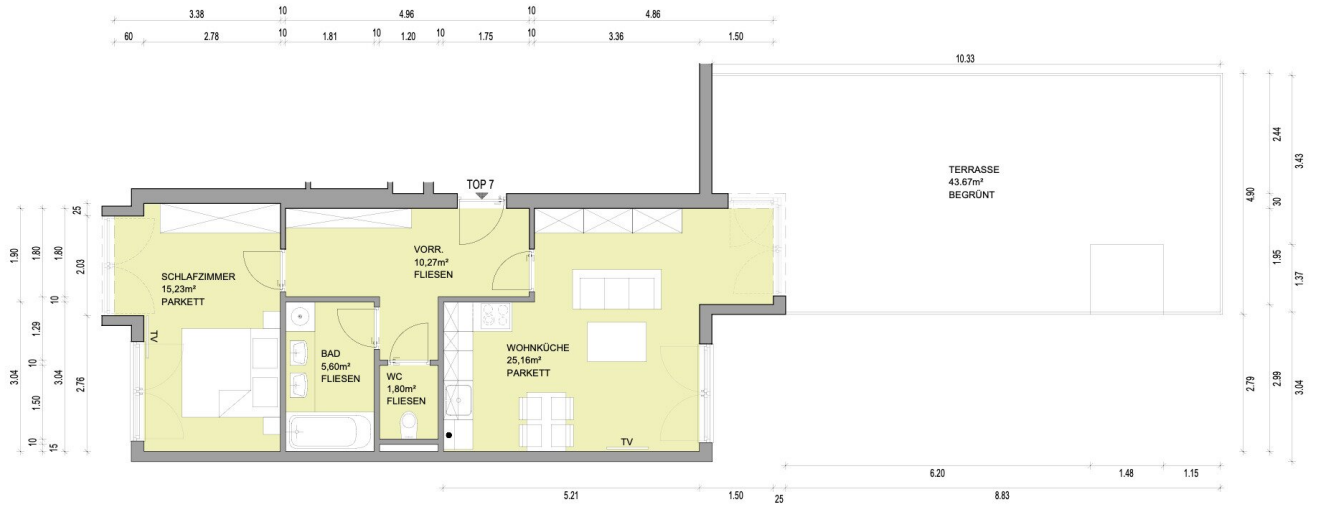












Objektbeschreibung

Die 57 m² große Neubauwohnung verbindet modernen Wohnkomfort mit außergewöhnlichem Freiraum: Die **rund 44 m² große Terrasse in ruhiger Innenhoflage** bildet das Herzstück und erweitert den Wohnraum nahtlos nach draußen. Im Vergleich zu einer Dachgeschoßwohnung gibt es **KEINE DACHSCHRÄGEN!**

Die hochwertige Neubauwohnung (**Baujahr 2019**) in begehrter Lage des 18. Bezirks überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung sowie den optional verfügbaren **Tiefgaragenstellplatz im Haus**.

Die Wohnküche öffnet sich direkt zur Terrasse und schafft damit einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich – ideal für entspannte Abende oder gesellige Stunden im Freien.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen zusätzlichen Schrankbereich oder ein Homeoffice.

Eckdaten:

- Wohnfläche: etwa 57 m²
- Terrasse: etwa 44 m² (teilweise überdacht, Innenhoflage)
- 2. Liftstock (keine Dachschrägen)
- Baujahr: 2019
- Zustand: sehr gut
- Tiefgaragenstellplatz optional (EUR 40.000)
- Kellerabteil und großzügiger, allgemeiner Fahrradraum vorhanden
- Lift im Haus

Highlights:

- Großzügige Terrasse mit Wasser- und Stromanschluss
- Wohnbereich und Terrasse in ruhiger Innenhoflage (trotz sehr guter Anbindung)
- Hochwertiger Eichenparkett im Dielenformat
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- 3-fach verglaste Fenster
- Elektrische Außenbeschattung
- Moderne, hochwertige Einbauküche inkl. Geräten
- Sicherheits-Eingangstür (WK2)

Raumaufteilung:

- Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer mit Platz für Homeoffice und/oder Schrankraum
- Badezimmer mit Badewanne und Duschwand, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Handwaschbecken

- Vorraum

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer **gefragten Wohnlage in Währing**, nahe dem **Johann-Nepomuk-Vogl-Platz** und nur wenige Minuten vom **Kutschkermarkt** (Bauernmarkt am Samstag). Ebenso sind die U6 Station Michelbeuern (zukünftige U5 Station) und der Postsporthplatz, jeweils in etwa 10 Minuten, bzw der Türkenschanzpark in etwa 15 Minuten fußläufig erreichbar.

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sowie eine sehr gute öffentliche Anbindung – die Straßenbahnen 9 (zum Westbahnhof) und 42 (zum Schottentor) befinden sich praktisch ums Eck.

Sonstiges:

Die Immobilie eignet sich ideal für **Eigennutzer mit Anspruch an Wohnqualität**. Die Kombination aus moderner Bauqualität, großzügiger Freifläche, ruhiger Innenhoflage und optionalem Garagenplatz macht dieses Objekt besonders attraktiv.

Für Rückfragen oder nähere Informationen bitten wir um Kontaktaufnahme mit Mag. Mario Rauch unter [0650/922-79-63](tel:06509227963).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap